



Vergadering van 20 juni 2023

2023_RMW_00096 Het sluiten van een opstalovereenkomst met medegaande basisakte met betrekking tot het stadseigendom gelegen op de hoek Rerum-Novarumplein – Zwijnaardsesteenweg te 9000 Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Rudy Coddens

Betrokken: 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 78, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent voorziet binnen het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' ondermeer in een bouwveld op de hoek Rerum-Novarumplein – Zwijnaardsesteenweg te 9000 Gent.

Het project omvat de nieuwbouw van 16 appartementen op de eerste en tweede verdieping en de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW op het gelijkvloers.

Vermits de bouw komt op een deel van het Rerum Novarumplein werd hiervoor een verkavelingsprocedure doorlopen, waarvoor de vergunning werd verleend op 7 juli 2022.

De omgevingsvergunning voor de bouw werd verleend op 8 september 2022.

Zoals gezegd voorziet de nieuwbouw ook in de bouw van een sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW dat momenteel in het Welzijnsbureau Nieuw Gent gehuisvest is.

Thuispunt Gent zal hierbij als gedelegeerd bouwheer optreden.

Om dit project te realiseren hebben de partijen een aantal afspraken uitgewerkt vevat in een samenwerkingsovereenkomst die door de gemeenteraad van 27/3/2023 werd goedgekeurd.

In uitvoering hiervan verleent de stad een gesplitst kosteloos opstalrecht, deels aan het OCMW voor de bouw van het wijkrestaurant en deels aan Thuispunt Gent voor de bouw van de appartementen.

De keuze voor een opstalrecht en geen eigendomsoverdracht is ingegeven vanuit de strategische ligging van de grond in de buurt van andere stadseigendommen.

In relatie tot het Ocmw kadert de kosteloosheid binnen de eerder gemaakte afspraak over het kosteloos gebruik van elkaars eigendommen.

Voor de waardering wordt verwezen naar de schatting opgemaakt door beëdigd landmeter expert Bart Vermeiren te Zwijndrecht op 17/2/2023.

Vermits partijen op die manier in een weliswaar beperkte vorm van medeëigendom treden, wordt hiervoor ook een beperkte basisakte opgemaakt.

Het betreft concreet:

Basisakte

STAD GENT- achtste afdeling

Een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²), met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN – METING

Zoals dit goed – voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023

Opstalakte

STAD GENT- achtste afdeling

Een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²), met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.
- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN – METING

Zoals dit goed – voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023.

Thans worden de door notarissen opgemaakte ontwerpen van de basisakte en de opstalakte ter goedkeuring voorgelegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- nieuw gent ikook quotiteitenverslag.docx
- nieuw gent ikook basisakte plan.pdf
- nieuw gent ikook schatting canon.pdf
- nieuw gent Rerum Novarumplein basisakte def.pdf (deel van de beslissing)
- nieuw gent rerum novarumplein opstalakte def.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de basisakte met de Stad Gent en Thuispunt Gent met betrekking tot een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

Artikel 2:

Keurt goed de gesplitste opstalakte, met de Stad Gent en Thuispunt Gent ,met betrekking tot een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

Ref: SM/2191148

STATUTEN VAN HET GEBOUW
Te 9000 Gent, Rerum-Novarumplein

In het jaar tweeduizenddrieëntwintig.

Op \$.

Voor mij, **Niek Van der Straeten**, geassocieerd notaris te Destelbergen.

Te 9000 Gent, Botermarkt 1, in het stadhuis van Gent.

ZIJN VERSCHENEN

"STAD GENT", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van \$, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op \$, met ondernemingsnummer 0207.451.227, waarvan een digitaal getekend voor eensluidend verklaard afschrift wordt gehecht aan deze akte.

Hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

a) Mevrouw **EL-BAZIOUI, Hafsa** (die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022), Schepen voor Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, geboren te Gent op 2 november 1987, Identiteitskaart nummer : 592-5897894-84 - rijksregisternummer 87.11.02-260.32, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65.

b) de heer **VAN CAMPENHOUT Danny Joseph** (die tekent bij delegatiebesluit van 26 april 2019), Adjunct-Algemeen directeur van de stad Gent en het OCMW Gent, identiteitskaartnummer: 592-2139196-39 - rijksregister-nummer: 58.06.21-441.92, wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

De Stad Gent verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de provinciale overheid haar geen vernietiging heeft meegedeeld binnen de door de wet bepaalde termijn en dat dus tot het verlijden van de notariële akte kan worden overgegaan.

Hierna genoemd "de (grond)eigenaar" of "de partij(en)".

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. BESCHRIJVING VAN DE EIGENDOM

De partij verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT- achtste afdeling

Een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000 (voorheen deel van het openbaar domein), met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN - METING

Zoals dit goed - voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en gecodeerd met als referentienummer: 44808-10475. Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd.

Na door de partijen en de notarissen "ne varietur" te zijn getekend, zal het plan aan deze akte gehecht worden, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

De partij is voornemens een building met gelijkvloers en twee verdiepingen op deze grond te laten oprichten.

Bij de overdracht van elke privatieve kavel zal met elke kavel tevens overgedragen worden het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw en van de grond dat aan deze kavel is verbonden.

Dit appartementsgebouw wordt hierna als "het gebouw" aangeduid.

2. OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de stad Gent als volgt:

- Deels (voor wat betreft voormeld deel van perceelnummer 680B3P0000) om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de vereniging zonder winstoogmerk "ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT" blijkens akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 17 november 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op 19 november daarna onder referte 67-T-19/11/2021-18157.

Voorschreven goed behoorde voorheen toe aan de voornoemde vereniging "ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT" om het, onder grotere oppervlakte te hebben verkregen ingevolge een overdracht om niet door de vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" ingevolge akte verleden voor notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18089.

Bij akte verleden voor notaris Marc Claeys Bouuaert te Gent met tussenkomst van notaris Anton Sintobin te Zelzate op 11 mei 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 mei daarna, onder referte 67-T-18/05/2006-07475, heeft de voornoemde vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het voorschreven goed (hetzij de voormalige delen van perceelnummers 680K2 en 683L en nummer 680M2) in erfpacht gegeven aan de vereniging zonder winstoogmerk "PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" (thans vereniging zonder winstoogmerk "ORGANISATIE BROEDERS VAN LIEFDE") en dit voor een termijn van 40 jaar ingaand op 1 januari 2006.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 20 februari 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 maart daarna, onder referte 67-T-12/03/2009-03279, heeft de voornoemde vereniging "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het overige deel van het voormeld goed (hetzij het voormalige perceel 680S2) in erfpacht gegeven aan de voornoemde vereniging "PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" en dit voor een termijn van 37 jaar ingaand op 1 januari 2009.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18090 werd de duur van de voormelde erfpachtrechten verlengd met een termijn van 50 jaar vanaf 1 januari 2016, om aldus te eindigen op 31 december 2065.

- Deels (voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000) \$\$\$

3. BESTAANDE ERFDIENSTAARHEDEN

De partij verklaart sedert diens verkrijging zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en verklaart dat er ook geen zijn ontstaan door bestemming van de huisvader. Hij verklaart niet op de hoogte te zijn van enige erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden betreffende voorschreven eigendom met uitzondering van hetgeen vermeld in de eigendomstitel, hetzij de akte verleden voor notaris Fabienne Claeys Bouaert te Gent op 8 november 2016, hiervoor vermeld in de "OORSPRONG VAN EIGENDOM", waarvan de partij evenwel verklaart dat deze geen betrekking hebben op het bij deze betrokken goed.

De partij verklaart tevens dat er een recht van doorgang werd gevestigd ten laste van de voormelde percelen met nummers 680S2 P0000 en 680T2 P0000 en ten bate van het perceel met nummer 684C3P0000 (Zwijnaardestesteeuweg 662/662A).

Hij verwijst dienaangaande naar de akte vestiging van een persoonlijk gebruiksrecht, verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 11 januari 2023, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op 13 januari daarna onder referte 67-T-13/01/2023-00519.

De partij verklaart dat de eigenaars en de titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een kavel, alsook hun rechtsopvolgers, alle erfdienstbaarheden met betrekking tot het voorschreven onroerend goed moeten eerbiedigen.

Zij hebben het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige erfdienstbaarheden te doen eerbiedigen, evenwel op zijn kosten en risico en zonder de tussenkomst van de comparant te kunnen eisen.

4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

a) STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1) *Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de V.C.R.O. brengt de instrumenterende notaris de partijen in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen bekomen van de stad Gent op 24 maart 2023 en 27 maart 2023 en het hypothecair getuigschrift dat het goed:

1° geen voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, noch van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° de vergunning de dato 8 september 2022 voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 sociale woonentiteiten en een gelijkvloerse commerciële ruimte + het exploiteren van een nieuwbouw incl. restaurant

° de vergunning de dato 5 juli 2007 voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot een nieuw dienstencentrum

° de vergunning de dato 2 oktober 1997 voor het verbouwen van 2 klaslokalen en het bijbouwen van een vestiaire

° de vergunning de dato 16 september 1974 voor het bijbouwen van een overdekte schuilplaats en een bergruimte, na het slopen van de bestaande, alsook het afsluiten van de speelplaats met een nieuwe koermuur met hekken binnen het schoolcomplex

° de vergunning de dato 9 september 1963 voor het oprichten van een complex schoolgebouwen

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000:

° de vergunning de dato 8 september 2022 voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 sociale woonentiteiten en een gelijkvloerse commerciële ruimte + het exploiteren van een nieuwbouw incl. restaurant

° de vergunning de dato 30 maart 2006 voor het verbouwen van een frituur

° de vergunning de dato 9 augustus 2001 voor het plaatsen van een frietkraam

° de vergunning de dato 28 november 1996 voor het plaatsen van een frietkraam

° de vergunning de dato 31 oktober 1994 voor de vernieuwing van een frietkraam en de plaatsing van een lichtreclame

° de vergunning de dato 23 april 1991 voor het plaatsen van een frietkraam

2° als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft:

- "woongebieden" volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";

- "Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent" volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent"

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI,

hoofdstuk III en IV van de V.C.R.O., noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorwerp is van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door de stad Gent op 7 juli 2022.

De partijen verklaren voldoende geïnformeerd te zijn betreffende de verkavelingsvergunning, van de verkavelingsakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$, \$neergelegd ter overschrijving en van de eventuele wijzigingsbepalingen.

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

7° geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8° Voorwerp uitmaakt van volgende inrichtingen met een nog geldige vergunning voor ingedeelde activiteiten:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° de inrichting met dossiernummer 14022/E/1 waarvoor een vergunning de dato 20 juni 2013 werd afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen voor het exploiteren van een vrije gesubsidieerde oefenschool (basisonderwijs) Sint-Paulus op naam van Provinciaal der Broeders van Liefde vzw (Inrichtingsnr. 14022, klasse 3) met vergunde rubrieken 43.1.1°b)

° de inrichting met dossiernummer 1515/E/1 waarvoor een vergunning de dato 15 mei 1996 werd afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen voor het exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 10.000 liter op naam van SCHOOLVERENIGING SINT-PAULUSSCHOLEN VZW (Inrichtingsnr. 1515, klasse 3) met vergunde rubrieken 17.3.6.1°

9° voorwerp uitmaakt van volgende actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° SCHOOLVERENIGING SINT-PAULUSSCHOLEN VZW

Inrichtingsnr. 1515

Inrichting klasse 3

Actieve rubrieken 17.3.6.1°

° Provinciaal der Broeders van Liefde vzw

Inrichtingsnr. 14022

Inrichting klasse 3

Actieve rubrieken 43.1.1°b)
10° voor wat betreft voormeld perceelnummer 0759AP0000:
gelegen is op het openbare domein

2) *Verklaringen van de partij*

De partij verklaart dat:

- er bij zijn weten geen bouwovertradingen inzake het verkochte goed bestaan.

- hij geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd zonder de vereiste vergunning en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

- het goed, voor zover hij weet, niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, \$met uitzondering van hetgeen hiervoor gemeld.

- het verkochte goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing.

- hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De partij:

- erkent en bevestigt vóór heden de stedenbouwkundige inlichtingen en de uittreksels ontvangen te hebben.

- bevestigt door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de V.C.R.O.;

De toekomstige eigenaars zullen zich moeten schikken naar alle wetten besluiten of reglementen van welke aard ook van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, wijziging van bestemming, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de comparant te kunnen uitoefenen. De toekomstige eigenaars kunnen zich voor het verlijden van de akte informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goed.

b) BODEMDECREET

1. De partij verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De partij verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of houders van de kavels of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; hij verklaart bovendien geen attest te hebben ontvangen van OVAM waaruit blijkt dat het goed zou opgenomen zijn in het register van verontreinigde gronden.

3. De partij verklaart voorafgaandelijk dezer op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op 27 maart 2023.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"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 risicogrand 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4. De partij erkent dat hij, vóór het verlijden van de akte in het bezit is gesteld van de bodemattesten. De partij

verklaart de inhoud van de bodemattesten volledig te aanvaarden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden nageleefd. De notaris wijst de partij er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

c) WATERTOETS

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via www.geopunt.be blijkt dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;
- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De grond heeft P(erceel)-score:

- voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000: A: geen overstroming gemodelleerd.
- voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De partij verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

d) ONROEREND ERFGOEDDECREET: BESCHERMD ONROEREND GOED/OPNAME INVENTARIS

De partij verklaart dat het goed:

1) niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed).

2) niet definitief beschermd is als onroerend erfgoed.

3) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

e) BOSDECREET- NATUURDECREET

- De partij verklaart dat het goed bij zijn weten:
- niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet;
 - niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

II. BASISAKTE

ONTTREKKING AAN DE DWINGENDE TOEPASSING VAN DE ARTIKELEN 3.84 TOT 3.100 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

De comparant verklaart dat hij kennis heeft genomen van de bepalingen en het toepassingsgebied van de wet van 8 juli 1924 op de appartementsmede-eigendom, gewijzigd door de wet van 30 juni 1994, door de wet van 2 juni 2010, en voor laatst door de wet van 18 juni 2018.

De comparant verklaart dat hij het goed onder het regime van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid wenst te plaatsen, maar dat hij beslist heeft dat Hoofdstuk 2 van Ondertitel 3 van Titel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen (namelijk de artikels 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing is, aangezien de aard van de gemeenschappelijke delen zulks rechtvaardigt. De comparant verklaart dat de gemeenschappelijke delen weinig onderhoud vergen en de organisatie van het beheer van het gebouw de zware structuur van een vereniging met rechtspersoonlijkheid niet behoeft, maar, integendeel, dat de daarbij horende formele regels eerder als een belemmering voor een goed beheer dan als een steun daarvoor zouden worden ervaren.

De mede-eigendom wordt bijgevolg uitsluitend beheerst door de bepalingen van artikelen 3.69 tot 3.83 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en door de bepalingen van deze akte, die ze aanvullen, preciseren of er van afwijken binnen de door de wet toegestane perken.

Deze afwijking op het dwingendrechtelijk regime geldt zolang alle mede-eigenaars hiermee instemmen. Dit betekent dat elk van de mede-eigenaars of diens rechtsopvolgers op elk ogenblik om de toepassing van de Appartementswet kan verzoeken.

TEGENWERPELIJKHEID

Huidige akte en haar bepalingen zullen tegenwerpelijk zijn aan alle toekomstige eigenaars, hun bijzondere rechtsopvolgers, titularissen van zakelijke rechten en persoonlijke genotsrechten. Huidige akte en haar bepalingen

zullen bij wijze van kettingbeding worden medegedeeld en alle toekomstige eigenaars, hun bijzondere rechtsopvolgers, titularissen van zakelijke rechten en persoonlijke genotsrechten zullen zich verbinden tot naleving ervan.

OPDELING VAN DE KAVELS

1. Het handelsgeljkvloers, genummerd Kavel 1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, gebruikszaal, opslagruimte 1, sanitaire ruimte 1, opslagruimte 2, opslagruimte 3, sanitaire ruimte en kleedkamer voor personeel, opslagruimte 4, kast met pomp voor hemelwaterrecuperatie, kleedruimten voor personeel, gang, logistieke- en dienstingang, sanitaire ruimte voor personeel, technisch lokaal, afvalverwerkingsruimte, opslagruimte 5, sanitaire ruimte 2, sassen en logistieke in- en uitgang, bureel,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderdzesenvijftig/duizendsten (356/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0001.

2. De appartementen, genummerd Kavel 2, gelegen op de eerste en tweede verdieping, omfattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:
- op de gelijkvoerse, eerste en tweede verdieping: de inkom, traphal en lift van en naar de verdiepingen
- op de eerste verdieping:
° de doorgang en trappenhal
° acht appartementen, ieder omfattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;
- op de tweede verdieping:
° de doorgang en trappenhal
° acht appartementen, ieder omfattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdvierenveertig/duizendsten (644/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0002.

OVERZICHTSTABEL PRIVATIEVEN MET FRACTIES IN DE GEMENE DELEN EN GERESERVEERDE PARTITIENUMMERS

Privatieve kavel	Aandeel in gemene delen (1.000sten)	Gereserveerd partitienummer
------------------	-------------------------------------	-----------------------------

Kavel 1	356/1.000	761AP0001
Kavel 2	644/1.000	761AP0002

ERFDIENSTBAARHEDEN VOORTVLOEIEND UIT DE VERDELING

Door de juridische verdeling van het gebouw in kavels ontstaan er erfdienstbaarheden en gemeenschappen.

Deze ontstaan uit de aard en indeling van het onroerend geheel, uit de bestemming van de huisvader, uit de plannen en de uitvoering van de werken, uit de bepalingen van deze akte en uit het doelmatig gebruik dat van het onroerend geheel wordt gemaakt.

Dit geldt onder meer voor:

- de algemene funderingen van het onroerend geheel en de gemene delen van kanalen, de technieken en leidingen van alle aard, zoals voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, verluchting, wateraflopen, verwarming, ..., en de erbij horende buizen en kokers, en het onderhoud ervan;
- de zichten en lichten tussen de kavels onderling en op de gemeenschappelijke delen;

En, in het algemeen, voor alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen die ontstaan uit de aard van het onroerend geheel en het doelmatig gebruik dat ervan wordt gemaakt.

De bepalingen van deze akte gelden als eeuwigdurende kosteloze erfdienstbaarheden, opgelegd ten laste van iedere privaatieve kavel en ten voordele van iedere privaatieve kavel met het oog op de ordening van de mede-eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

De kosten voor aanleg, onderhoud en vernieuwing van de technieken en de leidingen enkel dienstig voor een privaatieve kavel zijn enkel ten laste van de desbetreffende privaatieve kavel.

De bepalingen van deze akte zijn bindend voor alle kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of bewoners.

DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Worden onder meer, omwille van hun nut voor het onroerend geheel, beschouwd als gemeenschappelijke delen en horen als dusdanig in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid toe aan alle mede-eigenaars, ieder voor een onverdeeld aandeel zoals hoger bepaald:

1) het volledige grondperceel van het onroerend geheel, zowel boven- als ondergronds, bebouwd en onbebouwd, alsook de verhardingen, afsluitingen en beplantingen ervan;

2) de bouwkundig essentiële delen van het onroerend geheel, waaronder:

- de funderingen, de ruwbouw, de (groen)dakconstructie, al wat het geraamte van het gebouw omvat, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gewelven;
 - de kruipkelder;
 - de buitengevels, de buitenversieringen van de gevels van de gebouwen, met hun waterdichting en eventuele klokputten;
 - de muren die de privaatieve delen van de gemeenschappelijke delen of van de privaatieve delen van andere eigenaars scheiden;
 - de schouwen en verluchttingspijpen met kappen en schachten over de hele hoogte ervan;
 - de waterdichting;
 - het dak met zijn geïsoleerde dakbedekking en waterdichte afwerking;
 - de bordessen met hun leuning, traliewerk, verharding en bedekking;
- 3) de technische installaties en ruimten van het onroerend geheel, waaronder:
- de warmtepomp en aanhorigheden
 - de fotovoltaïsche installatie (PV-installatie) of andere installatie in het kader van hernieuwbare energie
 - de tellerlokale en het gemeenschappelijk technisch lokaal zich bevindend op het gelijkvloers
 - de distributiecabine zich bevindend op het gelijkvloers
 - de fietsenstalling met afdak zich bevindend op het gelijkvloers
 - de zone voor compressoren voor de koel-/ diepvriescel
 - alle installaties, leidingen, kolommen, distributieleidingen, en stijg- of valleidingen, meer bepaald die voor water, gas en elektriciteit en verwarming, stortbuizen, afvoerbuizen van regen- en afvalwater, behalve de delen van deze buizen en leidingen die bestemd zijn tot het exclusieve en privégebruik van elke mede-eigenaar en zich in de privaatieve delen bevinden, vanaf de lasnaad of de koppeling tot aan de privéaansluiting, waarbij de stopkranen gemeenschappelijke delen blijven
 - de buizen van het gehele afvoerstelsel, de rioolbuizen en -vertakkingen, de stortbuizen van de wc's (zonder de pijpen die de wc's aansluiten op de stortpijpen), de technische kokers, de verluchttings- en ventilatieschachten, de luchtkokers en alle bekistingen ervan;
 - de voornaamste en secundaire rookafvoerbuizen met hun metselwerk;

- de voorzieningen voor de brandveiligheid van het onroerend geheel;

- de verlichting van de gemene delen

Deze opsomming is louter informatief en niet limitatief.

En, in het algemeen, alle delen van het onroerend geheel bestemd tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen.

Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van het voorschreven onroerend geheel die tot het gebruik van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

DE PRIVATIEVE DELEN

Maken deel uit van de voormelde privatieve delen, de elementen waaruit zij zijn samengesteld, zoals onder meer en onverminderd hetgeen hiervoor gemeld:

1) Binnen het privaatief deel:

- de vloeren en vloerbekledingen, met de elementen waarop zij rusten, met uitzondering van het constructief geraamte;

- de bekleding van de muren en plafonds, met inbegrip van de bepleistering;

- de vensters begrijpende het raamkozijn, het glaswerk en eventueel de luiken en andere afschermingen;

- de binnenmuren en beschotten met deuren, met uitzondering van de steunmuren, pijlers en balken;

- de deuren binnen de privatieve delen, met hun beslag;

- de sanitaire installaties;

- de verwarmingsinstallaties;

- het schrijnwerk;

- de leidingen dienende tot het uitsluitend gebruik van een privaatief deel voor het deel ervan dat zich binnen het privaatief deel bevindt.

2) Buiten het privaatief deel:

- de brievenbussen op de gelijkvloerse verdieping

- de bellen en naamplaatjes aan de inkomdeur van het privaatief deel;

- de sloten en naamplaatjes van de brievenbussen;

- de ventilatiebuizen en - installaties Ter uitzondering van de onderdelen van deze elementen die tot gemeenschappelijk gebruik dienen van alle mede-eigenaars of van enkelen onder hen.

GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

1. Zijn gemeenschappelijk: alle lasten en kosten die betrekking hebben op het onderhoud, het gebruik, de

herstelling, de vernieuwing, het beheer van de gemeenschappelijke zaken; alle schulden, lasten en kosten, gemaakt in het belang van de gemeenschap van mede-eigenaars of door haar verschuldigd; de kosten van een rechtsgeding door of tegen de gemeenschap van mede-eigenaars ingespannen; belastingen, taksen en retributies, voor zover deze niet bij afzonderlijke aanslag ten laste van een eigenaar worden gebracht, dit alles behoudens hetgeen hierna gemeld.

2. Alle gemeenschappelijke lasten worden tussen alle mede-eigenaars van het gebouw omgeslagen in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschappelijke delen, behoudens hetgeen hiervoor gemeld betreffende de erfdienstbaarheden en behoudens hetgeen hierna gemeld of indien het reglement van orde anders zou voorzien.

ONDERHOUD EN HERSTEL

De eigenaar van Kavel 2 is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke technieken (waaronder onder andere warmtepomp en aanhorigheden, PV-panelen en aanhorigheden, elektrische installatie van de gemene delen en verlichting van de gemene delen).

De eigenaar van Kavel 2 is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke constructiedelen (waaronder onder andere maar niet limitatief: funderingen en aarding/ daken inclusief waterdichting, afwerking en bijhorende regenwaterafvoeren/gevels, buitenschrijnwerk en alle aanhorigheden/gemeenschappelijk gebruikte riolering, controleputten, terugslagkleppen, aansluiting op openbare riolering,.../ regenwaterputten, infiltratieblokken en filters/ buitenaanleg fietsenstalling, afdak en fietsrekken/ gemeenschappelijk gebruikte kokers).

De kosten voor onderhoud en herstel van deze gemeenschappelijke technieken en constructiedelen worden verdeeld overeenkomstig de aandelen in de gemene delen van het gebouw.

De eigenaar van Kavel 1 is verantwoordelijk voor de keuring, het herstel en onderhoud van de brandcentrale en dit vanaf de voorlopige oplevering van de afgewerkte en ingerichte casco ruimtes. In de periode daaraan voorafgaand, neemt de eigenaar van Kavel 2 tijdelijk die verantwoordelijkheid op zich.

De kosten verbonden aan de keuring, het herstel en het onderhoud van de brandcentrale worden verdeeld tussen de kavels overeenkomstig het aandeel in de detectoren.

De eigenaar van Kavel 2 is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van het groendak.

De kosten voor onderhoud en herstel van het groendak worden verdeeld overeenkomstig de aandelen in de gemene delen van het gebouw.

BEHEER VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

1. De mede-eigenaars zijn ertoe gehouden te waken over het goede onderhoud en de goede werking van de gemeenschappelijke zaken en te voorzien in de nodige herstellingen.

2. De beslissingen met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken worden genomen door de mede-eigenaars **met eenparigheid van stemmen.**

Weigert een mede-eigenaar een beslissing van noodzakelijk beheer goed te keuren, dan staat beroep open bij de daartoe bevoegde rechter overeenkomstig artikel 3.73 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Jaarlijks plegen de mede-eigenaars overleg over het beheer van de gemeenschappelijke zaken en worden hun rekeningen daaromtrent beoordeeld en desgevallend goedgekeurd.

4. De mede-eigenaars kunnen beslissen het dagelijks beheer toe te vertrouwen aan een mede-eigenaar of aan een huurder of bewoner, die bevoegd is om alle beslissingen van louter beheer of bewaring en hoogdringende beslissingen alleen te nemen. Hij zal driemaandelijks terugbetaling kunnen vragen betreffende de pro rata van de voor die periode gedane uitgaven.

5. De mede-eigenaars kunnen beslissen het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw aan een derde toe te vertrouwen. Evengoed kunnen ze zelf met een beurtrol voor dit onderhoud instaan.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN OVER HET GEBRUIK

1. Iedere mede-eigenaar heeft het recht in volle vrijheid te genieten van de privatieve delen verbonden aan zijn kavel en er over te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, binnen de perken vastgesteld door de wet en door deze akte en op voorwaarde dat de rechten van de andere mede-eigenaars van het onroerend geheel niet geschaad worden.

2. De eigenaars dienen er te allen tijde voor te zorgen dat hun kavels, alsook de bestemming ervan, in overeenstemming zijn met alle geldende overheidsvoorschriften. Indien zij wijzigingen aan hun kavel

wensen aan te brengen of aan de bestemming ervan, dienen zij steeds op eigen initiatief de nodige vergunningen aan te vragen.

3. Het is de individuele eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke zaken.

4. Aan de stijl of het algemeen uitzicht, alsook aan de schildering van het gebouw mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve delen betreft.

5. Het is de eigenaars verboden wijzigingen aan te brengen aan de privaatieve delen verbonden aan hun kavel die van buiten of vanaf de gemeenschappelijke delen van het onroerend geheel zichtbaar zijn of die de stevigheid of de veiligheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen.

6. De eigenaars moeten zorgen voor het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw en met name van die delen van hun kavels die voor derden of voor mede-eigenaars zichtbaar zijn.

7. De eigenaars moeten bij het gebruik van hun kavel en van de gemeenschappelijke delen de regels van normale zorgvuldigheid en alle geldende hygiëne- en veiligheidsvoorschriften in acht nemen. Ze zorgen voor beperking van alle vormen van burenhinder.

8. Bij verhuring zorgt iedere eigenaar dat de huurder de verbintenis aangaat de bepalingen van deze akte na te leven; zo ook voor tijdelijke of toevallige bewoners.

Elke eigenaar zorgt er ook voor dat alle huurrisico's door een behoorlijke verzekeringspolis zijn gedekt, met afstand van verhaal tegen de mede-eigenaars.

9. Kavel 1 is bestemd als handelsgeljkvloers, Kavel 2 is bestemd voor residentieel gebruik.

10. Er mogen in het gebouw geen gevaarlijke producten en/of brandstoffen worden gestapeld. Is uitdrukkelijk verboden: elke activiteit of inrichting die bodemverontreiniging in de zin van het Bodemsaneringsdecreet kan veroorzaken.

11. Kleine, gebruikelijke huisdieren worden gedoogd voor zover hiermee geen burenhinder wordt veroorzaakt.

12. Het is verboden publiciteit te maken op de gevel van het gebouw, behoudens tijdelijke mededelingen in verband met het "te koop" of "te huur" zijn van de kavel zelf en behoudens publiciteitspanelen voor het handelsgeljkvloers.

BRANDVERZEKERING

De eenvoudige risico's tegen schade veroorzaakt door brand, elektriciteit, aanslagen en arbeidsconflicten, storm,

hagel, ijs en sneeuwdruk, natuurrampen, water, glasbreuk, diefstal, onrechtstreekse verliezen, zowel aan particuliere als aan gemeenschappelijke delen van het gebouw en de grond, worden door een collectieve verzekeringsovereenkomst verzekerd, waar de mede-eigenaars verplicht moeten bij aansluiten.

De mede-eigenaars hebben geen verhaal tegen elkaar, noch tegen gebruikers andere dan huurders, zelfs indien de schade ontstaan is in een particulier gedeelte van het gebouw, behoudens het geval van kwade trouw.

De mede-eigenaars verzaken evenzeer aan verhaal tegen huurders voor zover de overeenkomst met de huurders ook een verzekering aan verhaal tegen hen vermeldt. De mede-eigenaars zullen hun huurders opleggen een dergelijke afstand van verhaal toe te staan.

De mede-eigenaar, die van oordeel is dat de algemene vergadering de verzekerde bedragen van de collectieve polissen te laag bepaald heeft, mag op zijn kosten een aanvullende verzekering afsluiten.

BRANDETECTIE EN TOEGANG

1. BRANDETECTIE

De eigenaar van kavel 2 zal de branddetectie plaatsen inclusief de koppeling naar en het beheer van de meldkamer. Zolang de eigenaar van kavel 1 geen voorlopige oplevering heeft gedaan van zijn afgewerkte en ingerichte casco, zal de eigenaar van kavel 2 alle wettelijke verplichtingen van de brandcentrale nakomen. De eigenaar van kavel 1 zal aansluiten op deze brandcentrale en het beheer overnemen van de eigenaar van kavel 2. De eigenaars van de kavels spreken onderling het moment van overname af. Vanaf dan staat de eigenaar van kavel 1 in voor de opvolging van de branddetectie. De locatie wordt op naam gezet van het de eigenaar van kavel 1 waardoor deze locatie op het platform van de meldkamer alleen zichtbaar zal zijn voor de eigenaar van kavel 1.

Afhankelijk van welke lus in alarm staat, zal de meldkamer ofwel de eigenaar van kavel 1, ofwel de eigenaar van kavel 2 contacteren.

De eigenaar van kavel 2 zorgt voor de opvolging van de brandoproep die betrekking heeft op alle ruimtes met uitzondering van de ruimtes die enkel voor het gebruik van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van de eigenaar van kavel 1 bestemd zijn.

De eigenaar van Kavel 1 staat in voor de kosten van het abonnement van de meldkamer.

2. TOEGANGEN

De eigenaar van kavel 2 voorziet de bekabeling voor de toegangscontrole van de eigenaar van kavel 1 zoals opgenomen in de bijlage gehecht aan deze akte. Er wordt gewerkt met een badgesysteem. Bij ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco zal de eigenaar van kavel 1 de toegangscontrole activeren en badges voorzien. Tot die tijd zal gewerkt worden met sleutels te voorzien door de eigenaar van kavel 2. De eigenaar van kavel 1 zal bij ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco een badge geven aan de eigenaar en huurder van de handelszaak gelegen in de Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent en dit voor de toegang tot de fietsenstalling. Tot die tijd zal gewerkt worden met een sleutel te voorzien door de eigenaar van kavel 2.

Vanaf de activering van de toegangscontrole zullen een onderling af te spreken aantal badges gegeven worden door de eigenaar van kavel 1 aan de eigenaar van kavel 2 voor de deur van de fietsenstalling, de personeelsinkom en de gemeenschappelijke berging. De bewoners van de appartementen krijgen geen badge. Deze krijgen toegang tot de fietsenstalling via hun eigen sleutel. Voor de tellerlokalen zal gewerkt worden met een sleutel.

De eigenaar van kavel 2 voorziet de bekabeling voor de camera in de fietsenstalling en de eigenaar van kavel 1 zal de camera plaatsen en beheren.

De eigenaar van kavel 2 maakt het sluitplan (sleutelplan) op waarop de eigenaar van kavel 1 kan aansluiten. De eigenaar van kavel 2 bestelt de sleutels.

De eigenaar van kavel 1 geeft toegang tot de kruipkelder en de gemeenschappelijke technische ruimte aan de eigenaar van kavel 2 voor het onderhoud of het herstellen van defecten aan eigen of gemeenschappelijke technieken/leidingen, voor het toezicht of voor de opname van de meterstanden.

Gezien de kruipkelder enkel toegankelijk is via het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van de eigenaar van kavel 1, zal bij onderhoud of herstel toegang gevraagd worden aan de eigenaar van kavel 1.

Indien er uitzonderlijk toegang nodig is tot de kruipkelder buiten de kantooruren, kan er steeds contact opgenomen worden met de permanentiedienst van de eigenaar van kavel 1.

De eigenaar van kavel 2 geeft aan de eigenaar van kavel 1 toegang tot het hoofddak voor onderhoud of herstelling aan eigen technieken. Het hoofddak is toegankelijk via een ladder vanuit het trappenhuis van de appartementen. De eigenaar van

kavel 2 bezorgt een sleutel aan de eigenaar van kavel 1 voor de toegang tot de algemene inkom van de appartementen.

Het lager gelegen dak is toegankelijk vanuit de fietsenstalling met een zelf te voorziene ladder. Beide partijen hebben toegang tot het dak voor onderhoud of herstellingen.

Alle partijen geven elkaar toegang tot de technische kokers tijdens de werffase. Indien toegang moet verleend worden na oplevering, zal toestemming gevraagd worden aan de andere partij.

GEBRUIK VAN DE FIETSENSTALLINGEN

De fietsenstallingen kunnen gebruikt worden door de eigenaars, bewoners van de kavels en in voorkomend geval het personeel en de vrijwillige medewerkers van de eigenaars van de kavels.

De verdeling wordt als volgt vastgesteld:

- 10 plaatsen zijn dienstig voor Kavel 1
- 32 plaatsen zijn dienstig voor Kavel 2

De partijen komen overeen dat de dienstingang naast de fietsenstalling gebruikt wordt als ingang voor het personeel en de vrijwilligers van Kavel 1 en de leveringen voor dit restaurant. In de dienstingang mogen tevens de afvalcontainers van Kavel 1 staan overeenkomstig de aanduiding opgenomen in de bijlage 5.

De partijen kunnen schriftelijk, na onderling overleg, bijkomende afspraken met betrekking tot de fietsenstallingen overeenkomen.

De schoonmaakkosten van de fietsenstalling worden verdeeld overeenkomstig de aandelen in de gemene delen, verminderd met het forfaitair bedrag aangerekend aan de huidige eigenaar(s) van de woning gelegen aan de Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent.

AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

De aansprakelijkheid van iedere mede-eigenaar wegens schade aan derden op grond van de artikelen 1382 tot 1386bis van het oud Burgerlijk Wetboek en het verhaal van derden wegens een dergelijke aansprakelijkheid wordt eveneens door een gemeenschappelijke verzekeringspolis gedekt.

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

De mede-eigenaars kunnen in een reglement van interne orde nadere regels stellen.

KEUZE VAN WOONST

Iedere mede-eigenaar die geen woonplaats in België heeft of er niet gewoonlijk verblijft, moet woonplaats in België kiezen, op een adres waar hem alle berichten, kennisgevingen en aanmaningen ter uitvoering van deze statuten kunnen worden gezonden.

Bij gebrek aan dergelijke keuze van woonplaats worden deze mede-eigenaars geldig bereikt op het adres van de kavel waarvan zij eigenaar zijn.

III. FISCALE VERKLARINGEN

REGISTRATIETRECHTEN

Pro Fisco verklaring

Stad Gent verzoekt om een kosteloze registratie van deze akte, ingevolge de toepassing van artikel 161, 1° van het Wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten en verklaart in dat verband dat de bij deze akte gestelde rechtshandeling(en) (een) verrichting(en) betreffen van openbaar nut.

Art. 203 W. Reg.

Partijen erkennen door ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de draagwijdte van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, betreffende de ontduikingen, bedingend dat elk der contracterende partijen een boete zal verschuldigd zijn in geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, gelijk aan het ontdoken recht en dat dit recht ondeelbaar door elk der partijen verschuldigd is.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Vrijgesteld van recht op geschriften.

IV. SLOT

AANGEHECHTE STUKKEN

Volgende stukken worden aan deze akte gehecht:

- De plannen van het gebouw (plan zoals goedgekeurd door de gemeente en detailplan van het garagegebouw).

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten waarmee ze één geheel vormen.

- De omgevingsvergunning

- Het verslag met de bepaling van het aandeel van de gemeenschappelijke delen dat aan ieder privaatief deel is verbonden.

SUBROGATIE

Bij iedere overdracht van eigendom, genot of gebruik van een privaatieve kavel zullen de desbetreffende akten, huurovereenkomsten inbegrepen, vermelden dat de nieuwe belanghebbende gesubrogeerd is in alle rechten en verplichtingen die spruiten uit onderhavige basisakte en daarvan volledig kennis heeft.

KOSTEN

\$\$\$De kosten voor het opstellen van de statuten van het gebouw worden ten laste gelegd van de eigenaars van de privaatieve kavels in dit gebouw.

EENHEID VAN AKTE

De comparant verklaart dat de vroeger verleden akten waarnaar in deze akte wordt verwezen, moeten worden beschouwd als één geheel vormend met deze akte om samen als authentieke akte te gelden.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er bij de overschrijving van de akte van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hetzij hem bekend is, hetzij hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

De notaris bevestigt en waarmerkt, om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, op zicht van uittreksels van de burgerlijke stand de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, en woonplaats van de partijen en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-/ondernemingsnummer van de partijenrechtspersonen.

BEKWAAMHEID VAN DE PARTIJEN

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou

kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

SLOTVERKLARINGEN

I. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals in voorkomend geval de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

II. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

III. Partijen bevestigen dat de instrumenterende notaris hen op passende wijze heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit deze akte voortvloeien en hen op onpartijdige manier advies heeft gegeven. Zij verklaren deze akte evenwichtig te vinden evenals alle rechten en plichten die eruit voortvloeien en verklaren deze uitdrukkelijk te aanvaarden.

IV. De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Gent, Botermarkt 1, in het stadhuis van Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners deze akte met ons, Notaris(sen), ondertekend, na goedkeuring van de doorhaling van tekstblok(ken), lijn(en), woord(en), letter(s), getal(len), cijfer(s) in deze akte.

SM/2191148-1

In het jaar tweeduizend drieëntwintig op \$\$\$

Voor Ons, Meester **Niek Van der Straeten**, geassocieerd notaris te Destelbergen en Meester **Joost Eeman**, notaris te Gent, eerste kanton.

VERSCIJNEN :

1. **"STAD GENT"**, gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van \$, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op \$, met ondernemingsnummer 0207.451.227, waarvan een digitaal getekend voor eensluidend verklaard afschrift wordt gehecht aan deze akte.

Hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

a) Mevrouw **EL-BAZIOUI, Hafsa** (die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022), Schepen voor Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, geboren te Gent op 2 november 1987, Identiteitskaart nummer : 592-5897894-84 - rijksregisternummer 87.11.02-260.32, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65.

b) de heer **VAN CAMPENHOUT Danny Joseph** (die tekent bij delegatiebesluit van 26 april 2019), Adjunct-Algemeen directeur van de stad Gent en het OCMW Gent, identiteitskaartnummer: 592-2139196-39 - rijksregister-nummer: 58.06.21-441.92, wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

De Stad Gent verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de provinciale overheid haar geen vernietiging heeft meegedeeld binnen de door de wet bepaalde termijn en dat dus tot het verlijden van de notariële akte kan worden overgegaan.

Hierna genoemd de "eigenaar" of "de opstalgever".

2. a) De besloten vennootschap **"THUISPUNT GENT"** met zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat, 54, BTW BE0400.032.156, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent.

Opgericht onder de benaming "Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen" bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut, destijds te Gent, op twintig oktober negentienhonderd en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven en acht november nadien, onder nummer 5431.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor de laatste maal bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders, waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Joost Eeman te Gent, op 23 december 2022, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 januari 2023, onder nummer 23004611.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 18 van de statuten, alinea 2 van haar statuten door haar algemeen directeur, alleen handelend, te weten de heer Vandekerckhove Diederick, geboren te \$ op \$, wonende te \$ Voor het laatst benoemd in deze hoedanigheid bij voormelde beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders de dato \$\$\$, gepubliceerd \$\$\$.

b) Het **"OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT"**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0212.214.125, BTW-nummer BE0212.214.125, hier vertegenwoordigd door:

1. De heer Sami SOUGUIR, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning, geboren te Gent op 27 januari 1975, Rijksregister nummer 75.01.27-083.10, wonende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Wallekensstraat 32. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 13 november 2019.

2. De heer Luc Hubert Maurice KUPERS, adjunct-algemeendirecteur Stad en OCMW Gent, geboren te Hasselt op 14 februari 1957, nationaal nummer 57.02.14-217.89, wonende te 1800 Vilvoorde, Maria-Theresialaan 41 bus 4.2. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 26 april 2019.

Handelend in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad van 25 oktober 2021 waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift in het dossier van ondergetekende notaris zal blijven.

Welke beslissing niet werd vernietigd in het kader van bestuurlijk toezicht door de toezichthoudende overheid.

Hierna genoemd de "opstalhouder".

Hierna samen ook genoemd "de partijen".

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De stad Gent verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed (hierna "Bouwveld 2" genoemd):

STAD GENT- achtste afdeling

Een perceel grond, gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en

680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN - METING

Zoals dit goed - voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023.

Welk plan werd gehecht aan de hierna gemelde basisakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$\$\$.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goed behoort toe aan de stad Gent als volgt:

- Deels (voor wat betreft voormeld deel van perceelnummer 680B3P0000) om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht van de vereniging zonder winstoogmerk "ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT" blijkens akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 17 november 2021, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Gent 1 op 19 november daarna onder referte 67-T-19/11/2021-18157.

Voorschreven goed behoorde voorheen toe aan de voornoemde vereniging "ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT" om het, onder grotere oppervlakte te hebben verkregen ingevolge een overdracht om niet door de vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O-L-VROUW-VISITATIE" ingevolge akte verleden voor notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18089.

Bij akte verleden voor notaris Marc Claeys Bouuaert te Gent met tussenkomst van notaris Anton Sintobin te Zelzate op 11 mei 2006, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 18 mei daarna, onder referte 67-T-18/05/2006-07475, heeft de voornoemde vereniging zonder winstoogmerk "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het voorschreven goed (hetzij de voormalige delen van perceelnummers 680K2 en 683L en nummer 680M2) in erfpacht gegeven aan de vereniging zonder winstoogmerk "PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" (thans vereniging

zonder winsttoogmerk "ORGANISATIE BROEDERS VAN LIEFDE") en dit voor een termijn van 40 jaar ingaand op 1 januari 2006.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert te Gent op 20 februari 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 12 maart daarna, onder referte 67-T-12/03/2009-03279, heeft de voornoemde vereniging "ZUSTERS O.-L.-VROUW-VISITATIE" het overige deel van het voormeld goed (hetzij het voormalige perceel 680S2) in erfpacht gegeven aan de voornoemde vereniging "PROVINCIALAAT DER BROEDERS VAN LIEFDE" en dit voor een termijn van 37 jaar ingaand op 1 januari 2009.

Bij akte verleden voor voornoemde notaris Fabienne Claeys Bouuaert op 8 november 2016, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 november daarna, onder referte 67-T-10/11/2016-18090 werd de duur van de voormelde erfpachtrechten verlengd met een termijn van 50 jaar vanaf 1 januari 2016, om aldus te eindigen op 31 december 2065.

- Deels (voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000) \$\$\$

De partijen wensen binnen het stadsvernieuwingsproject 'Nieuw Gent Vernieuwt' conform het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent Vernieuwt' werken (woningbouw en infrastructuur) uit te voeren voor Bouwveld 2. Het betreffende ontwikkelingsplan werd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017 goedgekeurd. Het bestuursorgaan van Thuispunt Gent keurde op 9 november 2017 het ontwikkelingsplan 'Nieuw Gent vernieuwt' goed. Op de buitengewone algemene vergadering van 23 december 2022 werd beslist de naam van Thuispunt Gent te wijzigen in Thuispunt Gent.

Op vraag van de Stad wil Thuispunt Gent een nieuwbouw van appartementen realiseren op bouwveld 2 op het Rerum-Novarumplein te 9000 Gent. Het omvat een gebouw van 3 bouwlagen. Het gebouw krijgt een gevel langs de Zwijnaardsesteenweg en twee gevels op het Rerum-Novarumplein. Het ontwikkelingsplan voorziet een buurtgerichte voorziening in de plint van dit gebouw. Thuispunt Gent sloot in 2017 voor het ontwerp van dit gebouw een contract af met Tijdelijk samenwerkingsverband De Nijl Architecten bv - De Smet Vermeulen architecten bvba - Tractebel Engineering nv. In 2018 werd door deze ontwerper reeds een voorontwerp voor het gebouw opgemaakt.

Sindsdien is een bijkomend project ontstaan binnen het stadsvernieuwingsproject om het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW dat momenteel in het Welzijnsbureau Nieuw Gent gehuisvest is, een nieuwe locatie in het gelijkvloers van deze nieuwbouw op het

Rerum-Novarumplein te geven. Op die manier kan de doelstelling van een vitaal centrum voor de wijk Nieuw Gent mee gerealiseerd worden en kan het wijkrestaurant groeien, zowel in aanbod als in arbeidstrajecten. Thuispunt Gent zal als gedelegeerd bouwheer, in het kader van de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst, een bouwrecht toegekend krijgen en derhalve ook de ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie realiseren en casco opleveren. Het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie is van OCMW Gent waardoor het OCMW ook partij is in de samenwerkingsovereenkomst.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 6 januari 2022 beslist om een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van het Rerum-Novarumplein en een smalle strook private grond in te dienen. Het stuk grond betreft een onbebouwde maar verharde strook die deel uitmaakt van het openbaar domein (stuk van de publieke parking op het Rerum-Novarumplein), alsook een smalle strook private grond van de Stad die in het huidige dagelijks gebruik als openbare passage benut wordt. De verkavelingsvergunning werd verleend op 7 juli 2022.

Tevens werd de omgevingsvergunning voor de bouw verleend op 8 september 2022.

De verkavelingsakte werd vervolgens verleend voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$\$\$.

Het project zoals vermeld in de samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op:

1. de nieuwbouw van 16 appartementen op de eerste en tweede verdieping en de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW op het gelijkvloers van het gebouw en te Bouwveld 2: Rerum-Novarumplein (hoek Zwijnaardsesteenweg), 9000 Gent, België (Kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680t2 en 680m2);

2. de infrastructuurwerken rondom het gebouw om de uitbating van het gebouw mogelijk te maken en zowel de nieuwbouw als de achterliggende school toegankelijk te maken voor de brandweer.

Om dit project te realiseren hebben de partijen een aantal afspraken uitgewerkt die in een onderhandse samenwerkingsovereenkomst werden opgenomen.

Partijen verklaren thans voor de notaris te verschijnen teneinde deze samenwerkingsovereenkomst authentiek te bekrachtigen.

De ruimere omgevingsaanleg, buiten het voormelde, valt evenwel niet onder de toepassing van deze overeenkomst.

Er wordt tevens een aparte samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de omgevingswerken van de aangrenzende basisschool Sint Paulus De Wonderboom te Rerum-Novarumplein 188, 9000 Gent, België (Kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680d3 en 680e3). Daarin worden o.a. de afspraken opgenomen omtrent de uit te voeren werken, de fasering en financiële modaliteiten.

Om de opsplitsing mogelijk te maken tussen enerzijds het wijkrestaurant - dat zal worden uitgebaat door het OCMW Gent - en anderzijds de 16 appartementen - die worden gebouwd en uitgebaat door Thuispunt Gent - dewelke beiden deel uitmaken van het hoger omschreven goed, eigendom van de stad Gent, werd een basisakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$\$\$ werd voorschreven goed onderverdeeld in volgende kavels:

1. Het handelsgeljkvloers, genummerd Kavel 1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, gebruiksaal, opslagruimte 1, sanitaire ruimte 1, opslagruimte 2, opslagruimte 3, sanitaire ruimte en kleedkamer voor personeel, opslagruimte 4, kast met pomp voor hemelwaterrecuperatie, kleedruimten voor personeel, gang, logistieke- en dienstingang, sanitaire ruimte voor personeel, technisch lokaal, afvalverwerkingsruimte, opslagruimte 5, sanitaire ruimte 2, sassen en logistieke in- en uitgang, bureel,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderzesenvijftig/duizendsten (356/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0001.

2. De appartementen, genummerd Kavel 2, gelegen op de eerste en tweede verdieping, omfattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvoerse, eerste en tweede verdieping: de inkom, traphal en lift van en naar de verdiepingen

- op de eerste verdieping:

° de doorgang en trappenhal

° acht appartementen, ieder omfattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;

- op de tweede verdieping:

° de doorgang en trappenhal

° acht appartementen, ieder omfattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdvierenveertig/duizendsten (644/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0002.

II. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

§1. De samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten met het oog op de realisatie van het project bouwveld 2 te Nieuw Gent.

§2. Deze overeenkomst heeft betrekking op de rechten en plichten van de partijen met betrekking tot het project en meer bepaald:

- Op alle werken en bijhorende diensten tot en met de definitieve oplevering van de casco ruimtes voorzien voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de werken en bijhorende diensten voor de volledige afwerking van de gemeenschappelijke ruimtes en technieken.

- Met het oog op het verkrijgen van het zakelijk recht van de casco ruimte(s) voorzien voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie op het gelijkvloers door het OCMW.

- Met het oog op het verkrijgen van het zakelijk recht van de sociale woningen door Thuispunt Gent.

- Op de omgevingsaanleg onmiddellijk grenzend aan het gebouw om de uitbating van het gebouw mogelijk te maken en de bereikbaarheid voor de brandweer te garanderen in afwachting van de definitieve heraanleg van het Rerum-Novarumplein.

§3. De nieuwbouw van 16 appartementen op de eerste en tweede verdieping, de inrichting en afwerking door het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de definitieve heraanleg van het Rerum-Novarumplein maken geen deel uit van deze samenwerkingsovereenkomst.

2. WETTELIJK EN CONTRACTUEEL KADER

2.1. WETTELIJK KADER

Op deze samenwerkingsovereenkomst is het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

2.2. CONTRACTUEEL KADER

§1. Om het project zoals omschreven in artikel 1 te kunnen realiseren, wordt een opstalovereenkomst over de modaliteiten zoals opgenomen in het rooilijnplan (dat als bijlage 1 aan deze overeenkomst wordt gehecht) tussen de Stad, het OCMW en Thuispunt Gent afgesloten, zoals hierna nader omschreven. De opstalovereenkomst bevat minimaal volgende bepalingen:

- De Stad verleent een opstalrecht aan Thuispunt Gent in functie van het bouwproject met 16 wooneenheden op de eerste en tweede verdieping van het op te richten gebouw op bouwveld 2.

o Termijn: 35 jaar, met evaluatiemoment na 30 jaar: de partijen verbinden zich ertoe om na 30 jaar te goeder trouw met elkaar te overleggen teneinde na te gaan of zij ofwel de overeenkomst na 35 jaar zullen beëindigen, ofwel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuw opstalcontract met elkaar sluiten voor een nieuwe termijn.

o Vergoeding voor de opstal: het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

o In het geval één van volgende scenario's zich voordoet, wordt volgende vergoeding voor de opstal overeengekomen:

□ Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn en bij weigering van een verlenging of vernieuwing van het contract door de Stad (hetgeen kenbaar wordt gemaakt op het evaluatiemoment na 30 jaar), dienen de opstallen door Thuispunt Gent te worden gesloopt indien deze niet meer 'bruikbaar' zijn.

Met niet meer bruikbaar wordt (ook hierna) bedoeld: dat de woningen enerzijds niet meer, mits een normale inspanning, voor een nieuwe periode bruikbaar zijn overeenkomstig de op dat ogenblik geldende regelgeving met betrekking tot woonnormen en -kwaliteit en anderzijds het in regel brengen met deze normering volgens de beoordeling van het Agentschap Wonen in Vlaanderen of diens (rechts)opvolger niet meer subsidieerbaar of zinvol is.

De beoordeling van de bruikbaarheid van de opstallen gebeurt ten laatste tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn zodat het eventuele sloopdossier tijdig kan voorbereid en uitgevoerd worden. In dit geval zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW en worden de kosten ervan pro rata onder deze partijen verdeeld.

In het geval de opstallen wel nog bruikbaar zijn, zal de Stad in eigendom treden van de gebouwen, werken en aanplantingen door Thuispunt Gent opgericht, middels het betalen van een vergoeding. Deze vergoeding zal bepaald worden aan de hand van de op dat ogenblik geschatte restwaarde van de gebouwen verminderd met de waarde van het opstalrecht voor de duur van het contract.

De waarde van het opstalrecht wordt bij aanvang van het contract geschat door de Stad en dit op gemene kosten tussen de Stad en Thuispunt Gent.

□ Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn ervan en bij weigering van een verlenging of vernieuwing van het contract door Thuispunt

Gent, kan de Stad de mogelijke sloop van de opstallen opleggen aan Thuispunt Gent in het geval deze uiterlijk tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn, niet meer bruikbaar zijn.

De Stad dient uiterlijk ten laatste tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn de keuze tot mogelijke sloop kenbaar te maken. In het geval van een sloop zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW en worden de kosten ervan pro rata onder beide partijen verdeeld.

In het geval de opstallen niet gesloopt moeten worden, zal de Stad in eigendom treden ervan, zonder enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd te zijn.

- De Stad verleent tevens een opstalrecht aan het OCMW voor de gelijkvloerse ruimte van het op te richten gebouw op bouwveld 2 met het oog op de uitbating ervan als sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie. Het OCMW verleent in dit kader aan Thuispunt Gent een bouwrecht voor de bouw en prefinanciering van de casco ruimtes van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW (zie artikel 3).

o Vergoeding voor de opstal: het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

- De kosten en erelonen van deze opstalovereenkomst worden gelijkmatig verdeeld tussen de Stad, Thuispunt Gent en het OCMW.

§2. Het gebruik van de grond van de werfzone zal het voorwerp uitmaken van een aparte onderhandse overeenkomst die samen met de opstalovereenkomst zal worden goedgekeurd.

§3. De Stad heeft op 28 november 2022 beslist tot de goedkeuring van het recht van overgang in het voordeel van de eigenaar van het pand aan de Zwijnaardsesteenweg nr. 662 op een niet overbouwd perceel grond, gelegen aan het Rerum-Novarumplein, te 9052 Gent, kadastraal bekend als Gent 8^e Afdeling Sectie H, deel van perceelnummers 680T2, 680S2 en 680M2. Hiervoor werd op 15 januari 2023 de notariële akte verleden tussen deze partijen.

3. BOUWERKEN EN ONDERHOUD

3.1. BOUWRECHT MET ACCESSOIR OPSTALRECHT

§1. Het OCMW geeft, als opstalhouder, aan Thuispunt Gent een bouwrecht voor de bouw van de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie en dit op basis van het programma van eisen van het OCMW en de Stad zoals bepaald in artikel 3.3 en bijlage 2 van deze overeenkomst. Het OCMW vertrouwt aan Thuispunt Gent, die dit aanvaardt, het bouwheerschap van deze werken

toe. De grens van de casco wordt opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

Thuispunt Gent krijgt via dit bouwrecht een accessoir opstalrecht op bovenvermelde casco ruimtes.

Thuispunt Gent heeft het recht en de plicht op eigen kosten en verantwoordelijkheid de casco ruimtes op te richten. Deze ruimte blijft eigendom van Thuispunt Gent voor de duur van het accessoir opstalrecht, meer bepaald tot en met de ingebruikname van de casco ruimtes.

Bij het einde van het accessoir opstalrecht namelijk op het moment van de ingebruikname van de casco ruimtes zal het OCMW eigenaar worden van de opstallen, in goede staat van onderhoud.

§2. Thuispunt Gent staat zoals verder in de overeenkomst wordt omschreven als bouwheer te allen tijde in voor de studie, de nodige vergunningen, de bouw van de casco ruimtes, de verzekeringen tijdens de duur van de werken en keuringen tot de definitieve oplevering en vrijwaart de Stad en het OCMW van elke aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 3.13 van deze overeenkomst.

§3. De Stad en het OCMW blijven betrokken, zoals verder omschreven in deze overeenkomst.

3.2. AANDUIDING LEIDEND AMBTENAAR, ONTWERPER, AANNEMER, VEILIGHEIDSCOORDINATOR, BODEMSANERINGSDESKUNDIGE,

...

§1. Bouwheer Thuispunt Gent duidt de leidend ambtenaar aan met volle bevoegdheid.

§2. Als de leidend ambtenaar tijdens de uitvoering van de opdracht een fundamentele wijziging/afwijking van de opdracht (o.a. van het budget, het gebruik (inclusief technieken), de esthetiek, het buitenschrijnwerk, de maatvoering, ...) of de plannen voor het gedeelte ten laste van één of meerdere andere partijen noodzakelijk acht, wordt voor de betekening van het schriftelijk wijzigingsbevel of de contractwijziging aan de aannemer de schriftelijke goedkeuring van de betrokken partij(en) bekomen met de voorgestelde wijzigingen.

Indien de desbetreffende partij niet reageert binnen de termijn waarbinnen de leidend ambtenaar in overleg met de partij(en) de goedkeuring heeft gevraagd, wordt de goedkeuring geacht stilzwijgend gegeven te zijn. De leidend ambtenaar zal, rekening houdend met de aard en/of het belang van de wijziging, hiervoor een redelijke termijn bepalen.

§3. Thuispunt Gent staat zelf in voor de aanstelling van de ontwerper, aannemer, veiligheidscoördinator, bodemsaneringsdeskundige en andere uitvoerders. Thuispunt Gent schrijft na overleg met de Stad en het OCMW de plaatsingsprocedure uit, staat in voor de opening van de

inschrijvingen, laat het gunningsverslag opmaken, plaatst de opdracht en verzoekt om het stellen van de borgtocht. Thuispunt Gent is alleen gemachtigd om opdrachten te geven aan studiebureau(s), aannemer(s), de veiligheidscoördinator, bodemsaneringsdeskundige en andere uitvoerders van de betreffende werken. Thuispunt Gent bezorgt hiertoe alle informatie die nodig is voor het adequaat uitvoeren van de werken. Thuispunt Gent verbindt zich ertoe aan hen te melden dat het OCMW het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie op het gelijkvloers zal uitbaten, verder afwerken en inrichten en dat ze hiermee rekening moeten houden bij de uitvoering van de werken zoals omschreven in deze samenwerkingsovereenkomst.

§4. Thuispunt Gent zorgt ervoor dat de veiligheidscoördinator een exemplaar van het aangepaste veiligheids- en gezondheidsplan, coördinatieboek en post-interventiedossier (PID) met betrekking tot de samengevoegde opdrachten aan de Stad en het OCMW bezorgt bij de voorlopige oplevering van het gebouw (afgewerkte appartementen en casco). Indien de veiligheidscoördinator in gebreke blijft, bezorgt Thuispunt Gent het betreffende exemplaar aan de Stad en het OCMW.

§5. Thuispunt Gent stelt de bodemsaneringsdeskundige aan en belast hem o.a. met het opstellen van het technisch verslag overeenkomstig de vigerende regelgeving. Thuispunt Gent vraagt tevens de conformverklaring van het technisch verslag bij een erkende bodembeheerorganisatie aan.

Thuispunt Gent staat in voor het uitvoeren en financieren van het milieuhygiënisch onderzoek, eventueel bijkomende sonderingswerken voor de omgevingsaanleg van het bouwveld en voor de opmaak van het sloopopvolgingsplan voor de beperkte infrastructuurwerken.

3.3. PROGRAMMA VAN EISEN

§1. De partijen bepalen dat het project minimaal het programma van eisen moet omvatten zoals opgenomen in de bijlage 2 bij deze overeenkomst.

§2. De Stad en het OCMW kunnen het programma van eisen niet wijzigen. Het programma van eisen wordt aan Thuispunt Gent overgemaakt met het oog op de opname van het programma in de opdracht van de aannemer.

3.4. GUNNING VAN DE WERKEN

§1. De opdracht van de aannemer zal gegund worden via de openbare procedure (artikel 36 van de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten).

§2. Het bestek en gunningsverslag worden door Thuispunt Gent aan de Stad en het OCMW bezorgd met het oog

op de goedkeuring ervan door de bevoegde organen van de Stad en het OCMW.

3.5. BORGTOCHT

Thuispunt Gent verzoekt de aannemer de borgtocht te stellen. Deze heeft betrekking op de totaliteit van de werken. Thuispunt Gent kan eventueel beslag leggen op de volledige borgtocht, maar zal deze uiteraard geheel of gedeeltelijk aanwenden ten voordele van deze partijen ten aanzien van wie de aannemer tekort geschoten is en dit in verhouding tot de werkelijke kostprijs.

3.6. WERFVERGADERINGEN

§1. De werfvergaderingen vinden wekelijks plaats en in ieder geval zo vaak als nodig.

§2. De leidend ambtenaar van Thuispunt Gent nodigt de aangewezen personen van de Stad en het OCMW elk kwartaal en zo vaak als nodig uit voor de werfvergadering.

§3. De Stad en het OCMW hebben het recht op werfbezoeken en plannen dit in met de leidend ambtenaar van Thuispunt Gent.

§4. Thuispunt Gent zorgt ervoor dat binnen de 3 werkdagen na de vergadering een kopie van het verslag van de vergaderingen aan het OCMW wordt bezorgd, tenzij tijdens de werfvergaderingen anders werd overeengekomen.

3.7. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING VAN DE WERKEN

§1. Thuispunt Gent staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de werken.

§2. Thuispunt Gent organiseert voor de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW zoals bepaald in het plan van de landmeter en technieken een tussentijdse plaatsbeschrijving.

§3. Thuispunt Gent nodigt de Stad en het OCMW uit voor een voorafgaand werfbezoek in functie van de opleveringen of tussentijdse plaatsbeschrijvingen.

3.8. AS-BUILT PLANNEN

Bij de ingebruikname van de casco en de gemeenschappelijke delen draagt Thuispunt Gent de as-built plannen van de casco en de gemeenschappelijke delen kosteloos aan het OCMW over.

3.9. VERZEKERINGEN

§1. De verzekeringspolissen die in het kader van het bouwproject moeten worden afgesloten, worden opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

§2. Alle partijen verbinden zich ertoe elkaar de nodige documenten (polissen, attesten, ..) en informatie met betrekking tot de verzekeringen over te maken.

3.10. INGEBRUIKNAME VAN DE CASCO RUIMTES VOOR HET SOCIAAL RESTAURANT

§1. Het OCMW bekomt het genot en gebruik van de casco ruimtes voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie vanaf de ondertekening door het OCMW van de staat van bevinding.

De tussentijdse plaatsbeschrijving van de casco-ruimte wordt georganiseerd zodra de casco afgewerkt is volgens de bepalingen in het bestek. Het OCMW kan vanaf dan starten met de afwerking en de inrichting van het restaurant.

§2. Onverminderd de bepalingen opgenomen in artikel 3.1. is het OCMW vanaf de ingebruikname van de casco ruimtes na de vermelde plaatsbeschrijving exclusief verantwoordelijk voor alle handelingen zoals gesteld binnen de ingebruikname. Vanaf de ingebruikname staat het OCMW in voor het afsluiten van de nodige verzekeringen waaronder minstens een brandverzekering. Partijen verklaren dienaangaande dat een collectieve verzekeringspolis zal worden afgesloten voor het volledige gebouw.

§3. Tijdens de waarborgperiode zal het OCMW elk schadegeval aan de uitgevoerde werken ten gevolge van verborgen gebreken vastgesteld na de uitvoering, rapporteren aan Thuispunt Gent, die het schadegeval zal onderzoeken. Als de leidend ambtenaar oordeelt dat de hoofdaannemer aangesteld door Thuispunt Gent verantwoordelijk is voor de schade, zal hij hem opdracht geven om aangepaste maatregelen te nemen en de nodige herstellingen te doen.

3.11. ONDERHOUD EN HERSTEL

§1. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke technieken (waaronder o.a. warmtepomp en aanhorigheden, PV-panelen en aanhorigheden, elektrische installatie van de gemene delen en verlichting van de gemene delen).

§2. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke constructiedelen (waaronder onder andere maar niet limitatief: funderingen en aarding/ daken inclusief waterdichting, afwerking en bijhorende regenwaterafvoeren/gevels, buitenschrijnwerk en alle aanhorigheden/gemeenschappelijk gebruikte riolering, controleputten, terugslagkleppen, aansluiting op openbare riolering,.../ regenwaterputten, infiltratieblokken en filters/buitenaanleg fietsenstalling, afdak en fietsrekken/gemeenschappelijk gebruikte kokers).

§3. Het OCMW is verantwoordelijk voor de keuring, het herstel en onderhoud van de brandcentrale en dit vanaf de voorlopige oplevering van de afgewerkte en ingerichte casco. In de periode daaraan voorafgaand, neemt Thuispunt Gent tijdelijk die verantwoordelijkheid op zich.

§4. Thuispunt Gent is verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van het groendak.

§5. Thuispunt Gent en het OCMW staan gedurende de termijn van hun opstalrecht als eigenaar in voor alle onderhoud en herstellingen van hun privaatieve delen en dit overeenkomstig de goede praktijk. Alle wettelijk vereiste keuringen moeten (zonder opmerkingen) beschikbaar zijn.

3.12. BOETES, STRAFFEN EN KORTINGEN WEGENS MINWAARDE

De boetes, straffen en kortingen wegens minwaarde die duidelijk overeenstemmen met een bepaald aandeel komen ten goede aan de betrokken partij. De andere boetes, straffen en kortingen wegens minwaarde die niet onmiddellijk toewijsbaar zijn aan een bepaald deel, worden pro rata van hun geraamde aandeel in de werken verdeeld over de verschillende partijen.

3.13. AANSPRAKELIJKHEID

§1. Tijdens de uitvoering van de werken is Thuispunt Gent aansprakelijk voor schade berokkend aan derden door eigen schuld van haar vertegenwoordigers, en meer algemeen voor ieder persoon, voorwerp of goed waarvoor zij burgerlijk aansprakelijk is, onverminderd de aansprakelijkheid van de aannemer, en vrijwaart Thuispunt Gent het OCMW en de Stad voor elke aansprakelijkheidsvordering door derden voor schade berokkend tijdens de uitvoering van de werken door eigen schuld van haar vertegenwoordigers.

§2. Thuispunt Gent volgt de uitvoering van alle waarborgverplichtingen van de ontwerper en de aannemer op en rapporteert onverwijld elk probleem of schadegeval, dat het behoud van de werken of de aansprakelijkheid van de partijen in het gedrang kan brengen, aan het OCMW. Thuispunt Gent onderneemt de nodige stappen ten aanzien van de ontwerper en aannemer met oog op de oplossing van het probleem en de nodige herstellingswerken, dit onverminderd de overige bepalingen van deze overeenkomst.

Thuispunt Gent blijft evenwel ook na de definitieve oplevering instaan voor de opvolging van de waarborgverplichtingen onder meer in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van ontwerper en aannemer. Het OCMW spant zich in om alle nodige documenten en informatie met betrekking tot de casco ruimtes van het sociaal restaurant van het OCMW te bezorgen aan Thuispunt Gent.

3.14. INFORMATIEPLICHT

§1. Thuispunt Gent informeert de Stad en het OCMW geregeld over de voortgang van het project.

§2. Thuispunt Gent neemt alle communicatie met de studiebureaus, veiligheidscoördinator, aannemers enz. op en licht hen in over alle (relevante) bepalingen van deze samenwerkingsovereenkomst (o.a. verdeelsleutels financiering, betalingsmodaliteiten, leidend ambtenaar, bouwheerschap, ...).

4. AFSPRAKEN OVER DE BRANDDETECTIE EN TOEGANG

Partijen verwijzen dienaangaande naar de bepalingen opgenomen in de voormelde basisakte.

Meerbepaald verklaren partijen het volgende te zijn overeengekomen.

4.1. BRANDDETECTIE

§1. Thuispunt Gent zal de branddetectie plaatsen inclusief de koppeling naar en het beheer van de meldkamer. Zolang het OCMW geen voorlopige oplevering heeft gedaan van zijn afgewerkte en ingerichte casco, zal Thuispunt Gent alle wettelijke verplichtingen van de brandcentrale nakomen. Het OCMW zal aansluiten op deze brandcentrale en het beheer overnemen van Thuispunt Gent. Het OCMW en Thuispunt Gent spreken onderling het moment van overname af. Vanaf dan staat het OCMW in voor de opvolging van de branddetectie. De locatie wordt op naam gezet van het OCMW waardoor deze locatie op het platform van de meldkamer alleen zichtbaar zal zijn voor het OCMW.

§2. Afhankelijk van welke lus in alarm staat, zal de meldkamer ofwel het OCMW ofwel Thuispunt Gent contacteren.

§3. Thuispunt Gent zorgt voor de opvolging van de brandoproep die betrekking heeft op alle ruimtes met uitzondering van de ruimtes die enkel voor het gebruik van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW bestemd zijn.

4.2. TOEGANGEN

§1. Thuispunt Gent voorziet de bekabeling voor de toegangscontrole van het OCMW zoals opgenomen in bijlage 3. Er wordt gewerkt met een badgesysteem volgens het principe van het OCMW. Bij ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco zal het OCMW de toegangscontrole activeren en badges voorzien. Tot die tijd zal gewerkt worden met sleutels te voorzien door Thuispunt Gent. Het OCMW zal bij ingebruikname van zijn afgewerkte en ingerichte casco een badge geven aan de eigenaar en huurder van de handelszaak gelegen in de Zwijnaardsesteenweg 662/662a, 9000 Gent en dit voor de toegang tot de fietsenstalling. Tot die tijd zal gewerkt worden met een sleutel te voorzien door Thuispunt Gent.

Vanaf de activering van de toegangscontrole zullen een onderling af te spreken aantal badges gegeven worden door het OCMW aan Thuispunt Gent voor de deur van de fietsenstalling, de personeelsinkom en de gemeenschappelijke berging. De bewoners van de appartementen krijgen geen badge. Deze krijgen toegang tot de fietsenstalling via hun eigen sleutel. Voor de tellerlokalen zal gewerkt worden met een sleutel.

§2. Thuispunt Gent voorziet de bekabeling voor de camera in de fietsenstalling en het OCMW zal de camera plaatsen en beheren.

§3. Thuispunt Gent maakt het sluitplan (sleutelplan) op waarop het OCMW en/of de Stad kan aansluiten. Thuispunt Gent bestelt de sleutels.

§4. Het OCMW geeft toegang tot de kruipkelder aan Thuispunt Gent voor het onderhoud of het herstellen van defecten aan eigen of gemeenschappelijke technieken/leidingen.

Gezien de kruipkelder enkel toegankelijk is via het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW, zal bij onderhoud of herstel toegang gevraagd worden aan het OCMW.

Indien er uitzonderlijk toegang nodig is tot de kruipkelder buiten de kantooruren, kan er steeds contact opgenomen worden met de permanentiedienst van het OCMW.

§5. Thuispunt Gent geeft aan het OCMW en de Stad toegang tot het hoofddak voor onderhoud of herstelling aan eigen technieken. Het hoofddak is toegankelijk via een ladder vanuit het trappenhuis van de appartementen. Thuispunt Gent bezorgt een sleutel aan het OCMW en de Stad voor de toegang tot de algemene inkom van de appartementen.

Het lager gelegen dak is toegankelijk vanuit de fietsenstalling met een zelf te voorziene ladder. Beide partijen hebben toegang tot het dak voor onderhoud of herstellingen.

§6. Alle partijen geven elkaar toegang tot de technische kokers tijdens de werffase. Indien toegang moet verleend worden na oplevering, zal toestemming gevraagd worden aan de andere partij.

5. OMGEVINGSAANLEG, FIETSENSTALLINGEN EN DISTRIBUTIECABINE

5.1. OMGEVINGSAANLEG

§1. De Stad heeft de intentie om binnen 5 à 10 jaar het Rerum-Novarumplein te 9000 Gent heraan te leggen. Om dit mogelijk te maken verbindt Thuispunt Gent zich ertoe enkel de noodzakelijke tijdelijke werken die nodig zijn om het op te richten gebouw te laten functioneren in de huidige omgevingsaanleg op te nemen in de

omgevingsvergunning en het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

§2. Thuispunt Gent werkt na realisatie van het gebouw de directe omgeving van het gebouw met minimale investeringen af en dit tevens conform de voorschriften opgenomen in de verkavelingsvergunning en de gemaakte afspraken met betrekking tot de school Sint-Paulus De Wonderboom zodat een brandweerweg en terras voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie gerealiseerd worden.

§3. De Stad houdt bij het ontwerp voor de integrale heraanleg van het Rerum-Novarumplein rekening met de (brandweer)toegankelijkheid van het gebouw en de aanleg van een terras voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW. De technische bepalingen voor de werken en de beperkte aanpassingen aan het openbaar domein worden opgenomen in het bestek dat van toepassing is op de aannemer.

5.2. FIETSENSTALLINGEN

Partijen verwijzen dienaangaande naar hetgeen bepaald in de basisakte en verklaren dat hieromtrent is overeengekomen hetgeen volgt.

§1. De partijen komen overeen dat de fietsenstallingen gebruikt kunnen worden door de bewoners van het op te richten gebouw, het personeel en de vrijwilligers (o.a. AMA, art. 60'ers, maatwerk, ...) van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW. De verdeling wordt als volgt vastgesteld:

- 10 plaatsen voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie.
- 32 plaatsen voor Thuispunt Gent.

§2. De partijen komen overeen dat de dienstingang naast de fietsenstalling gebruikt wordt als ingang voor het personeel en de vrijwilligers (o.a. AMA, art. 60'ers, maatwerk, ...) van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie van het OCMW en de leveringen voor dit restaurant. In de dienstingang mogen tevens de afvalcontainers van het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie staan overeenkomstig de aanduiding opgenomen in de bijlage 5.

§3. De partijen kunnen schriftelijk, na onderling overleg, bijkomende afspraken met betrekking tot de fietsenstallingen overeenkomen.

5.3. DISTRIBUTIECABINE

Partijen verwijzen dienaangaande naar hetgeen bepaald in de basisakte en verklaren dat hieromtrent is overeengekomen hetgeen volgt.

Wat betreft de distributiecabine worden volgende modaliteiten tussen de partijen overeengekomen:

- De partijen maken een zone vrij waarop Fluvius een distributiecabine kan inrichten.

- De vermelde zone zal in de gemene delen worden ingebracht.

- Voor de inrichting wordt door Thuispunt Gent en het OCMW een erfdienstbaarheid met accessoir opstalrecht gegeven aan Fluvius.

6. FINANCIERING

Voor wat betreft de financiering verwijzen partijen naar hetgeen vermeld in de onderhandse samenwerkingsovereenkomst en desgevallend hetgeen bepaald in de basisakte.

7. COMMUNICATIE- EN INFORMATIEPLICHT

§1. Alle partijen verbinden er zich toe via een gemeenschappelijke communicatiestrategie over dit project te communiceren aan derden. Deze gemeenschappelijke aanpak wordt bepaald door de communicatieverantwoordelijken van de partijen en kadert binnen de communicatiestrategie van het ruimere geheel van het stadsvernieuwingsproject Nieuw Gent Vernieuwt.

§2. De partijen erkennen een wederzijdse informatieplicht en komen overeen een nauw contact te onderhouden.

§3. De kosten van de gemeenschappelijke communicatie gekaderd binnen het stadsvernieuwingsproject worden door de Stad gedragen. Thuispunt Gent zal de kosten van de projectspecifieke communicatie dragen, zoals kosten verbonden aan o.a. het openbaar onderzoek, bewonersbrieven,

8. VRIJSTELLING VAN DE BELASTING OP DE INNAME VAN HET OPENBAAR DOMEIN DOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN

Voor wat betreft de vrijstelling van de belasting op de inname van het openbaar domein door het uitvoeren van werken en behoudens indien partijen anders overeenkomen, verwijzen partijen naar hetgeen vermeld in de samenwerkingsovereenkomst.

9. VERZEKERINGEN

Elke partij staat desgewenst in voor het afsluiten van de overige nodige polissen ter verzekering van risico's en aansprakelijkheden met betrekking tot haar aandeel in de opdracht, onverminderd hetgeen vermeld in de basisakte aangaande de collectieve verzekeringspolis.

10. OVERLEG EN EVALUATIE VAN DE OVEREENKOMST

§1. De samenwerking tussen alle partijen wordt gedurende de duur van de overeenkomst jaarlijks geëvalueerd. Deze evaluatie dient om de gemaakte afspraken te overlopen én het beoogde effect van de samenwerking te bespreken. Tijdens de evaluatiemomenten is er van elke partij een vertegenwoordiger aanwezig.

Deze bijeenkomsten worden samengeroepen in onderling overleg of op initiatief van één van de partijen.

§2. Elke partij kan te allen tijde een extra bijeenkomst bijeenroepen zodat het project kan worden bijgestuurd, indien zij dit noodzakelijk acht.

§3. Op basis van de resultaten van het overleg en de evaluatie kan deze overeenkomst herzien of gewijzigd worden overeenkomstig de artikelen 14 en 15 van deze samenwerkingsovereenkomst.

11. NON-DISCRIMINATIECLAUSULE

§1. Partijen verbinden er zich toe:

a. geen enkele vorm van discriminatie op grond van het 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 te dulden.

b. toegankelijk te zijn voor iedereen.

c. elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen.

d. de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven.

e. indien men beroep doet op derden onderhavige non-discriminatieclausule aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van de overeenkomst.

§2. Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad of het OCMW - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

12. INWERKINGSTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

§1. Deze samenwerkingsovereenkomst is in werking getreden op datum van ondertekening door de laatste partij en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen.

§2. De overeenkomst is van onbepaalde duur en opzegbaar in onderling overleg.

§3. De partijen streven te werken naar volgende indicatieve planning met betrekking tot de nog uit te voeren modaliteiten:

- Aanstelling aannemer door Thuispunt Gent: augustus 2023.
 - Start bouwwerken: september/oktober 2023.
 - Ingebruikname van de casco: januari 2025.
 - Voorlopige oplevering van de gemene delen: mei 2025.
- Deze data zijn richtdata en kunnen in onderling overleg worden gewijzigd.

13. BIJKOMENDE BEPALING

Indien de bepalingen met betrekking tot de uitvoering van het bouwproject zoals opgenomen in deze samenwerkingsovereenkomst strijdig zijn met de bepalingen van het bestek dat van toepassing is op de aannemer, heeft dit bestek voorrang.

14. GEVOLGEN VAN DE GEWIJZIGDE FINANCIËLE OMSTANDIGHEDEN

Voor wat betreft de gevolgen van de gewijzigde financiële omstandigheden, verwijzen partijen naar hetgeen bepaald is in de samenwerkingsovereenkomst.

15. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst kan na goedkeuring door de bevoegde organen van de partijen gewijzigd worden door middel van een:

- nieuwe overeenkomst afgesloten tussen ondergetekende partijen.
- addendum toegevoegd aan huidige samenwerkingsovereenkomst.

16. GESCHILLEN

16.1. GESCHILLEN MET DERDEN EN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE PARTIJEN

Indien één van de partijen in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde en dit met betrekking tot hun opstalrecht, komen de andere partijen op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure, onverminderd de overige bepalingen van dit artikel.

16.2. GESCHILLEN TUSSEN DE PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE OVEREENKOMST

Partijen verbinden zich ertoe om indien een geschil rijst met betrekking tot de uitvoering van onderhavige overeenkomst, in eerste instantie een oplossing in der minne te vinden. Indien dit niet mogelijk blijkt, legt de meest gerede partij het geschil voor aan de bevoegde rechter.

16.3. TOEPASSELIJK RECHT EN RECHTSMACHT

§1. Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.

§2. In geval van betwisting omtrent de naleving van deze overeenkomst, zijn enkel de hoven en rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

In uitvoering van de voormelde samenwerkingsovereenkomst, wensen partijen volgende opstalovereenkomsten te sluiten:

- Een vestiging van een opstalrecht tussen de stad Gent en het OCMW Gent op de hiervoor omschreven Kavel 1.

Dit opstalrecht zal het voorwerp uitmaken van een andere akte.

- Een vestiging van een opstalrecht tussen de stad Gent en Thuispunt Gent op de hiervoor omschreven Kavel 2.

Dit opstalrecht maakt het voorwerp uit van de huidige akte.

III. VESTIGING OPSTALRECHT

De verschijners, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken ons, Notaris, authenticiteit te verlenen om de hierna volgende overeenkomst rechtstreeks tussen hen afgesloten en dit in uitvoering van de voormelde samenwerkingsovereenkomst.

1. VESTIGING OPSTALRECHT AAN THUISPUNT GENT

De stad Gent verleent aan Thuispunt Gent een opstalrecht overeenkomstig de bepalingen van Boek III, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het volgende onroerende goed :

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD GENT- achtste afdeling

In het nog op te richten gebouw gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN - METING

Zoals dit goed - voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023.

Welk plan werd gehecht aan de hierna gemelde basisakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$\$\$:

De appartementen, genummerd Kavel 2, gelegen op de eerste en tweede verdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de gelijkvoerse, eerste en tweede verdieping: de inkom, traphal en lift van en naar de verdiepingen

- op de eerste verdieping:

° de doorgang en trappenhal

° acht appartementen, ieder omvattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;

- op de tweede verdieping:

° de doorgang en trappenhal

° acht appartementen, ieder omvattende een toegangsdeur, inkom, leefruimte met open keuken, berging, badkamer, slaapkamer, terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdvierenveertig/duizendsten (644/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0002.

OORSPRONG VAN EIGENDOM :

Voor wat betreft de oorsprong van eigendom, wordt verwezen naar hetgeen hiervoor gemeld.

2. VESTIGING OPSTALRECHT AAN OCMW GENT

De stad Gent verleent aan OCMW Gent een opstalrecht overeenkomstig de bepalingen van Boek III, titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het volgende onroerende goed :

BESCHRIJVING VAN HET GOED :

STAD GENT- achtste afdeling

In het nog op te richten gebouw gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens titel deel van nummers 680S2P0000, 680T2P0000 en 680M2P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger:

- deel van nummer 680B3P0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van honderdvijftig vierkante meter tien vierkante decimeter (150,10 m²).

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 680F3P0000.

- nummer 759AP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderdvijfenveertig vierkante meter (845 m²).

PLAN - METING

Zoals dit goed - voor wat betreft deel van voormeld perceelnummer 680B3P0000 - voorkomt als lot 1 in oranje kleur op het plan ervan opgemaakt door landmeter Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 16 februari 2023.

Welk plan werd gehecht aan de hierna gemelde basisakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$\$\$:

Het handelsgelijkvloers, genummerd Kavel 1, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: inkom, gebruikszaal, opslagruimte 1, sanitaire ruimte 1, opslagruimte 2, opslagruimte 3, sanitaire ruimte en kleedkamer voor personeel, opslagruimte 4, kast met pomp voor hemelwaterrecuperatie, kleedruimten voor personeel, gang, logistieke- en dienstingang, sanitaire ruimte voor personeel, technisch lokaal, afvalverwerkingsruimte, opslagruimte 5, sanitaire ruimte 2, sassen en logistieke in- en uitgang, bureel,

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: driehonderzesenvijftig/duizendsten (356/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer: 761AP0001.

3. VOORWAARDEN VAN HET OPSTALRECHT

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven met het oog op de bouw en de uitbating van enerzijds (voor wat betreft het opstalrecht verleend aan Thuispunt Gent) een appartementsgebouw met 16 wooneenheden, te weten acht op de eerste verdieping en acht op de tweede verdieping en anderzijds (voor wat betreft het opstalrecht verleend aan het OCMW Gent) een handelsgelijkvloers bestaande uit een wijkrestaurant en bijhorende ruimtes.

Voor wat betreft de bouw en de financiering ervan, wordt verwezen naar hetgeen hiervoor gemeld en hetgeen gemeld in de samenwerkingsovereenkomst.

Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke,

schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Opstalgever.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet hierna.

Artikel 2 - STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

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 erfdienstbaarheden.

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 opstalgever verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, behoudens hetgeen vermeld in de voormelde basisakte.

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

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

De opstalgever zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van het opstalrecht 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 erfdienstbaarheden vaststelt.

2. De opstalgever verklaart dat voorschreven goed vrij is van huur, pacht of gebruik, zodat het goede ter vrije beschikking van de opstalhouder staat, met ingang vanaf heden.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed.

De bouwwerken en beplantingen gerealiseerd door de opstalhouder, behoren hem toe als onroerend eigendom voor de duur van zijn opstalrecht.

Partijen verzaken hierbij voor zover nodig, aan alle strijdige beschikkingen en namelijk aan het vermoeden van artikel 3.64 §1 BW.

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. Tijdens de duurtijd van zijn recht oefent de opstalhouder op het in opstal gegeven goed alle bevoegdheden van eigenaar uit, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond.

Artikel 3 - DUUR VAN HET OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 35 jaar en gaat in op heden.

De partijen verbinden zich ertoe om na het verstrijken van een termijn van 30 jaar vanaf heden te goeder trouw met elkaar te overleggen teneinde na te gaan of zij ofwel de overeenkomst na 35 jaar zullen beëindigen, ofwel tegen al dan niet gewijzigde voorwaarden een nieuw opstalcontract met elkaar sluiten voor een nieuwe termijn.

Na het verstrijken van de opstaltermijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is, behoudens hetgeen hierna gemeld.

Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet.

Artikel 5 - EINDE OPSTALRECHT

In het geval één van volgende scenario's zich voordoet, wordt volgende vergoeding voor de opstal overeengekomen:

- Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn en bij weigering van een

verlenging of vernieuwing van het contract door de Stad (hetgeen kenbaar wordt gemaakt op het evaluatiemoment na 30 jaar zoals hiervoor gemeld), dienen de opstallen door Thuispunt Gent te worden gesloopt indien deze niet meer 'bruikbaar' zijn.

Met niet meer bruikbaar wordt (ook hierna) bedoeld: dat de woningen enerzijds niet meer, mits een normale inspanning, voor een nieuwe periode bruikbaar zijn overeenkomstig de op dat ogenblik geldende regelgeving met betrekking tot woonnormen en -kwaliteit en anderzijds het in regel brengen met deze normering volgens de beoordeling van het Agentschap Wonen in Vlaanderen of diens (rechts)opvolger niet meer subsidieerbaar of zinvol is.

De beoordeling van de bruikbaarheid van de opstallen gebeurt ten laatste tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn zodat het eventuele sloopdossier tijdig kan voorbereid en uitgevoerd worden. In dit geval zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW en worden de kosten ervan pro rata onder deze partijen verdeeld.

In het geval de opstallen wel nog bruikbaar zijn, zal de Stad in eigendom treden van de gebouwen, werken en aanplantingen door Thuispunt Gent opgericht, middels het betalen van een vergoeding. Deze vergoeding zal bepaald worden aan de hand van de op dat ogenblik geschatte restwaarde van de gebouwen verminderd met de waarde van het opstalrecht voor de duur van het contract.

De waarde van het opstalrecht wordt thans geschat door de Stad op honderdtweeënzestigduizend zeshonderddrieënveertig euro zestig cent (€ 162.643,60).

De kosten verbonden aan de schatting zijn ten laste van beide partijen, ieder voor de helft.

- Bij het einde van het opstalrecht door het verstrijken van de termijn ervan en bij weigering van een verlenging of vernieuwing van het contract door Thuispunt Gent, kan de Stad de mogelijke sloop van de opstallen opleggen aan Thuispunt Gent in het geval deze uiterlijk tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn, niet meer bruikbaar zijn.

De Stad dient uiterlijk ten laatste tegen het einde van het 30e jaar van de opstaltermijn de keuze tot mogelijke sloop kenbaar te maken. In het geval van een sloop zal Thuispunt Gent instaan voor de sloop van zowel de woningen die zij in opstal heeft als de ruimtes op het gelijkvloers in opstal van het OCMW Gent en worden de kosten ervan pro rata onder beide partijen verdeeld.

In het geval de opstallen niet gesloopt moeten worden, zal de Stad in eigendom treden ervan, zonder enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd te zijn.

Artikel 5 - WERKEN

De partijen verklaren dat de nieuwe gebouwen welke op voorschreven goed door de opstalhouder gebouwd worden in volle eigendom aan de opstalhouder zullen toehoren voor de duur van het opstalrecht, niettegenstaande de vergunning afgeleverd werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de dato \$\$\$ uitsluitend op naam van de grondeigenaar.

Dienaangaande verwijzen partijen naar hetgeen hiervoor gemeld.

De opstalhouder staat desgevallend 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 zal alle kosten en verantwoordelijkheid voor haar rekening nemen welke verband houden met de gebouwen opgericht op voorschreven goed, onverminderd evenwel hetgeen hiervoor gemeld en hetgeen vermeld in de samenwerkingsovereenkomst.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning hetzij omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekwaam - 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.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en mits in achtname van de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

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 - WAARBORG

Er wordt geen waarborg gesteld.

Artikel 7 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Onverminderd hetgeen hiervoor gemeld, zullen de opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) 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 bouwwerken.

Artikel 8 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

Voor wat betreft de verzekeringsplicht, verwijzen partijen naar hetgeen hiervoor gemeld en hetgeen vermeld in de voormelde basisakte.

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 opstalgever doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

De opstalgever verklaart dat bij zijn weten het in opstal gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat hij 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 - OVERDRACHT - VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

De opstalhouder kan zijn recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Opstalgever te hebben bekomen.

In geval van door de opstalgever goedgekeurde overdracht van het opstalrecht, 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.

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 en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

Artikel 11 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

Voor wat betreft de kosten verbonden aan de nutsvoorzieningen, verwijzen partijen naar hetgeen hiervoor gemeld en hetgeen vermeld in de voormelde basisakte.

De opstalhouder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente, of enige andere overheidsinstelling nu of later voor (zijn gedeelte van) het in opstal gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zal zijn.

Artikel 12- HYPOTHECAIRE TOESTAND

Voorschreven goed is vrij, zuiver en onbelast van elke schuld, voorrecht, hypotheek, inschrijving of overschrijving in het voordeel van derden.

Artikel 13 - BEZOEK

De opstalgever zal ten alle tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken, na voorafgaande afspraak.

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.

Artikel 15 - KOSTEN

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst zijn ten laste van de stad Gent, het OCMW Gent en Thuispunt Gent, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 16 - AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

a) STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1) *Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*

De stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de V.C.R.O. brengt de instrumenterende notaris de opstalhouder in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen bekomen van de stad Gent op 24 maart 2023 en 27 maart 2023 en het hypothecair getuigschrift dat het goed:

1° geen voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, noch van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° de vergunning de dato 8 september 2022 voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 sociale woonentiteiten en een

gelijkvloerse commerciële ruimte + het exploiteren van een nieuwbouw incl. restaurant

° de vergunning de dato 5 juli 2007 voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot een nieuw dienstencentrum

° de vergunning de dato 2 oktober 1997 voor het verbouwen van 2 klaslokalen en het bijbouwen van een vestiaire

° de vergunning de dato 16 september 1974 voor het bijbouwen van een overdekte schuilplaats en een bergruimte, na het slopen van de bestaande, alsook het afsluiten van de speelplaats met een nieuwe koermuur met hekken binnen het schoolcomplex

° de vergunning de dato 9 september 1963 voor het oprichten van een complex schoolgebouwen

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000:

° de vergunning de dato 8 september 2022 voor het bouwen van een meergezinswoning met 16 sociale woonentiteiten en een

gelijkvloerse commerciële ruimte + het exploiteren van een nieuwbouw incl. restaurant

° de vergunning de dato 30 maart 2006 voor het verbouwen van een frituur

° de vergunning de dato 9 augustus 2001 voor het plaatsen van een frietkraam

° de vergunning de dato 28 november 1996 voor het plaatsen van een frietkraam

° de vergunning de dato 31 oktober 1994 voor de vernieuwing van een frietkraam en de plaatsing van een lichtreclame

° de vergunning de dato 23 april 1991 voor het plaatsen van een frietkraam

2° als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft:

- "woongebieden" volgens het gewestplan "Gentse en Kanaalzone";

- "Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent" volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent"

3° zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de V.C.R.O., noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° geen voorwerp is van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door de stad Gent op 7 juli 2022.

De partijen verklaren voldoende geïnformeerd te zijn betreffende de verkavelingsvergunning, van de verkavelingsakte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op \$, \$neergelegd ter overschrijving en van de eventuele wijzigingsbepalingen.

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

7° geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8° Voorwerp uitmaakt van volgende inrichtingen met een nog geldige vergunning voor ingedeelde activiteiten:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° de inrichting met dossiernummer 14022/E/1 waarvoor een vergunning de dato 20 juni 2013 werd afgeleverd door het

College van burgemeester en schepenen voor het exploiteren van een vrije gesubsidieerde oefenschool (basisonderwijs) Sint-Paulus op naam van Provinciaalder Broeders van Liefde vzw (Inrichtingsnr. 14022, klasse 3) met vergunde rubrieken 43.1.1°b)

° de inrichting met dossiernummer 1515/E/1 waarvoor een vergunning de dato 15 mei 1996 werd afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen voor het exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 10.000 liter op naam van SCHOOLVERENIGING SINT-PAULUSSCHOLEN VZW (Inrichtingsnr. 1515, klasse 3) met vergunde rubrieken 17.3.6.1°

9° voorwerp uitmaakt van volgende actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000:

° SCHOOLVERENIGING SINT-PAULUSSCHOLEN VZW

Inrichtingsnr. 1515

Inrichting klasse 3

Actieve rubrieken 17.3.6.1°

° Provinciaalder Broeders van Liefde vzw

Inrichtingsnr. 14022

Inrichting klasse 3

Actieve rubrieken 43.1.1°b)

10° voor wat betreft voormeld perceelnummer 0759AP0000: gelegen is op het openbare domein

2) Verklaringen van de opstalgever

De opstalgever verklaart dat:

- er bij zijn weten geen bouwovertredingen inzake het verkochte goed bestaan.

- hij geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd zonder de vereiste vergunning en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

- het goed, voor zover hij weet, niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- het verkochte goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing.

- hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

3) Verklaringen van de opstalhouder

De opstalhouder:

- erkent en bevestigt vóór deze de stedenbouwkundige inlichtingen en de uittreksels ontvangen te hebben.
- bevestigt door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de V.C.R.O.

b) BODEMDECREET

1. De opstalgever verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De opstalgever verklaart met betrekking tot het in opstal gegeven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen; hij verklaart bovendien geen attest te hebben ontvangen van OVAM waaruit blijkt dat het goed zou opgenomen zijn in het register van verontreinigde gronden.

3. De opstalgever verklaart dat de opstalhouder voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest.

De opstalhouder werd voor de ondertekening van onderhavige akte in het bezit gesteld van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 27 maart 2023, hetgeen voor het goed de meest recent afgeleverde bodemattesten zijn of bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan deze van de meest recent afgeleverde bodemattesten.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"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 risicogrand 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."

Nadat de opstalhouder werd geïnformeerd over het feit dat hij de nietigheid van de overdracht kan vorderen omdat hij voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten verklaart de koper uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering te verzaken.

4. De opstalhouder erkent dat hij, vóór het verlijden van de akte in het bezit is gesteld van de bodemattesten. De opstalhouder verklaart de inhoud van deze bodemattesten volledig te aanvaarden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden nageleefd. De notaris wijst de opstalhouder er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

c) WATERTOETS

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via www.geopunt.be blijkt dat het in opstal gegeven goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De grond heeft P(erceel)-score:

- voor wat betreft voormeld perceelnummer 680B3P0000: A: geen overstroming gemodelleerd.

- voor wat betreft voormeld perceelnummer 759AP0000:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

De opstalgever verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

d) ONROEREND ERFGOEDDECREET: BESCHERMD ONROEREND GOED/OPNAME INVENTARIS

De opstalgever verklaart dat het in opstal gegeven goed:

- 1) niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris

archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

2) niet definitief beschermd is als onroerend erfgoed.

3) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

e) BOSDECREET- NATUURDECREET

De opstalgever verklaart dat het in opstal gegeven goed bij zijn weten:

- niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet;
- niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

V. FISCALE VERKLARINGEN

a) REGISTRATIERECHTEN

Algemeen

Partijen erkennen door ondergetekende notaris ingelicht te zijn omtrent de draagwijdte van artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, betreffende de ontduikingen, bedingend dat elk der contracterende partijen een boete zal verschuldigd zijn in geval van bewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde, gelijk aan het ontdoken recht en dat dit recht ondeelbaar door elk der partijen verschuldigd is.

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit omtrent de belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde waarbij deze belastingverhoging verschuldigd is door elk van de contracterende partijen en zij elk hoofdelijk gehouden zijn tot de betaling van de belastingverhoging.

Fiscale verklaring in hoofde van de opstalhouder

De partijen om een kosteloze registratie van deze akte en haar bijlagen, ingevolge de toepassing van artikel 161, 1° van het Wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten evenals in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Fiscaliteit, en verklaart in dat verband dat de bij deze akte gestelde rechtshandelingen een verrichting betreffen van openbaar nut, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van \$\$\$.

b) REGISTRATIERECHTEN OPSTALGEVER

De opstalgever verklaart niet in aanmerking te komen voor enige teruggave van registratierechten.

VII. SLOT

a) IDENTIFICATIEVERPLICHTING

De notaris bevestigt en waarmerkt, om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, op zicht van uittreksels van de burgerlijke stand de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, en woonplaats van de partijen en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-/ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen.

b) RECHTSBEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en
- evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934.

c) TOELICHTING - INFORMATIEPLICHT

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte meer dan vijf werkdagen voorafgaand aan de ondertekening van deze akte.

Na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft.

De notaris geeft kennis van artikel 9 §1, 2° van de Organieke Wet op het Notariaat dat luidt als volgt :

"Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hij mede dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman."

De verschijners hebben verklaard dat zij alle bedingen, opgenomen in onderhavige akte, voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De verschijners bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Alle verschijners verklaren tevens de taal van de akte te begrijpen.

De verschijners verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige geschriften.

d) WOONSTKEUZE

Partijen doen keuze van woonst op hun respectievelijke woonplaats of zetel van de vennootschap.

e) AFSCHRIFT VAN DE AKTE

De partijen kunnen elk een digitaal afschrift van deze akte raadplegen. Deze is toegankelijk via de website www.notaris.be of in hun digitale kluis via www.izimi.be.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Vrijgesteld van recht op geschriften.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Gent, Botermarkt 1, in het stadhuis van Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners deze akte met ons, Notaris(sen), ondertekend, na goedkeuring van de doorhaling van tekstblok(ken), lijn(en), woord(en), letter(s), getal(len), cijfer(s) in deze akte.