

In het jaar **tweeduizend vierentwintig**.

Op.

Voor mij, **notaris Maarten Duytschaever** te Gent (vijfde kanton), handelend voor rekening van de BV Notaris Maarten Duytschaever te 9050 Gent, Voetbalstraat 1.

Zijn verschenen:

1. Enerzijds:

"**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.

Vertegenwoordigd door:

a) Mevrouw **EL-BAZIOUI Hafsa**, geboren te Gent op 2 november 1987, (die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022), Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65,

b) Mevrouw **VERTRIEST Liesbet Maria Andries** (die tekent bij delegatiebesluit van 3 maart 2023), waarnemend Adjunct-Algemeen directeur van de stad Gent en het OCMW Gent, wonende te 9070 Destelbergen, Ellebogten 6.

Hierna genoemd: "**de opstalgever(s)**".

2. Anderzijds:

De Vereniging zonder winstoogmerk "**WIJKGEZONDHEIDSCENTRUM BOTERMARKT**", met maatschappelijke zetel te 9050 Gent (Gentbrugge), Hundelgemsesteenweg 145, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent 0420.655.346.

Opgericht op vijf mei negentienhonderdachtig, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli daarna, onder nummer 7391/80.

De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijktens proces-verbaal van de algemene vergadering gehouden op 26 april 2011, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zes juni daarna onder nummer 12101218.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door twee bestuurders / haar directeur samen met een bestuurder, samen handelend, te weten:

\$ hiertoe benoemd bij \$ de dato \$ gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van \$ onder nummer \$

Hierna genoemd: "**de opstalhouder(s)**".

VOORLEZING VAN DE AKTE

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en

op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke verschijners mij, notaris, verzocht hebben in de authentieke vorm akte te verlenen van de volgende tussen hen gesloten overeenkomst, namelijk:

RECHT VAN OPSTAL – VERLENGING TERMIJN

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De opstalgever kende bij notariële akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen, destijds te Gent op 16 juni 2003, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Gent onder referte 67-T-25/07/2003-09611, kosteloos een opstalrecht toe, met toelating tot bouwen en verzaking aan het recht van natrekking, aan de opstalhouder, op het hierna beschreven onroerend goed, voor een periode van **50 jaar**.

Het recht van opstal is ingegaan op 1 juli 2003 en loopt tot 30 juni 2053.

Voornoemde partijen verklaren dit recht van opstal voor zoveel als nodig te bevestigen en te **verlengen** met een termijn van **20 jaar**, om te eindigen op **30 juni 2073** waardoor de reeds gebouwde constructies eigendom blijven van de opstalhouder.

De opstalhouder heeft het recht om bijkomende constructies te vestigen op het goed, dewelke eveneens zullen toebehoren aan de opstalhouder, zoals hierna verder beschreven.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Stad Gent (voorheen gemeente Ledeberg)

Een perceel grond gelegen te **Gent (Ledeberg), aan de Hundelgemsesteenweg 145**, gekend volgens titel en volgens huidig kadaster onder Gent, twintigste afdeling (Ledeberg), sectie A, volgens titel deel van nummers 504/K en 503/Z/11 met een oppervlakte volgens de oorspronkelijke akte vestiging opstalrecht de dato 16 juni 2003 van duizend en vijf vierkante meter (1.005m²) en volgens huidig kadaster nummer **0504M P0000**, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van duizendvijfhonderd tweeënzeventig vierkante meter (1.572m²).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De opstalgever verklaart dat voorschreven grond hem sedert meer dan dertig jaar terug te rekenen in volle eigendom toebehoort om hem te hebben aangekocht bij akte, verleden voor de commissaris van het eerste aankoopcomité Gent op 16 januari 1975, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Gent op 24 januari 1976, boek 894 nummer 13.

VOORWAARDEN VERLENGING

1. Het recht van opstal geldt voor een bijkomende termijn van **twintig jaar vanaf 30 juni 2053**.

Partijen verklaren dat huidige verlenging wordt toegestaan en aanvaard onder dezelfde lasten en voorwaarden opgenomen in de voormelde akte vestiging opstalrecht, verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen op 16 juni 2003, behoudens hetgeen hierna vermeld:

Volgende artikels worden aangepast

Artikel 4. - Werken

De opstalhouder voorziet binnen zijn opstalrecht aanpassingswerken aan te vatten. Deze werken omvatten de plaatsing van een warmtepomp, het plaatsen van een lift en het bouwen van een tweede verdieping met een vergaderzaal, consultatieruimten en een keuken. Ook het ombouwen van de huidige polyvalente ruimte op gelijkvloers tot bijvoorbeeld een kiné-oefenzaal.

De werken worden deels gefinancierd met eigen middelen, en deels door subsidies van het 'Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden aangelegenheden', afgekort VIPA. Er is een voorlopige raming van 500.000 EUR voorzien.

Voor het bekomen van subsidies van het VIPA moeten er een aantal fasen doorlopen worden zoals de opmaak van een omgevingsanalyse met een strategisch plan, de opmaak van een plan van een architect en een gedetailleerde budgettaire raming. Vervolgens vindt er een openbare aanbestedingsprocedure met uiteindelijke gunning plaats.

De start van de werken is voorzien in het voorjaar 2027, nadat de omgevingsvergunning is bekomen en de werken zijn gegund.

De opstalhouder dient de werken beëindigd te hebben uiterlijk 31 december 2029.

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

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstellen op te richten waarvoor hij geen omgevingsvergunning 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.

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

De opstalgever geeft de opstalhouder de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen en/of af te breken op voorwaarde dat de opstalhouder een omgevingsvergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle meer- en bijwerken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de omgevingsvergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

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

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

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

Artikel 5. - Boetebeding.

Partijen verklaren dit artikel integraal te schrappen.

Artikel 6. - Waarborg

Partijen verklaren artikel 6 b) integraal te schrappen.

Artikel 11.- Ontbinding

Partijen verklaren artikel 11 punt c integraal te schrappen.

Artikel 16. - Opschortende voorwaarde

Dit artikel wordt vervangen door:

De verlenging van het opstalrecht gebeurt onder de cumulatieve ontbindende voorwaarden dat

1/ de omgevingsvergunning wordt bekomen en/of de werken worden gegund binnen een termijn van drie (3) jaar vanaf heden, **en**;

2/ indien de opstalhouder de geplande werken, zoals beschreven in het document "Aanvraag verlenging recht van opstal", welk document als bijlage gehecht blijft aan onderhavige akte (om welke reden dan ook) uiterlijk 31 december 2029 uitvoert,

de verlenging van het recht van opstal, voorwerp van deze akte, vervalt.

Dus indien een van de voormelde ontbindende voorwaarden niet in vervulling gaat, vervalt de verlenging van het recht van opstal, voorwerp van deze akte.

Volgende artikelen worden toegevoegd:
--

Hypothek

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

Non-discriminatie

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

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

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 ten einde 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.

DIVERSE VERKLARINGEN

1. De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt hierbij **uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving**, om welke reden ook, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

2. Voor onderhavige akte en haar gevolgen verklaren de partijen woonplaats te kiezen in hun respectievelijke zetel.

3. De notaris bevestigt de identiteit van de voornoemde partijen aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken (identiteitskaart/rijksregister). De notaris waarmerkt de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van de oprichting en het ondernemingsnummer van de rechtspersonen.

4. Alle verschijnende 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 faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling (voorlopig) bewindvoerder, enzovoort.

5. Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte - ook deze ingevolge de ontbindende voorwaarden - zijn ten laste van de opstalhouder.

6. Volmacht verbeterende akte

Partijen geven volmacht aan de medewerkers van minuuthoudende notaris, elk alleen handelend, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen om de huidige akte in overeenstemming te brengen met de hypotheek- en kadastrale documenten en die van burgerlijke staat, alsook om de beschrijving en/of de oorsprong van het onroerend goed te corrigeren of te specificeren.

FISCALE VERKLARINGEN

1. De partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hun lezing heeft gegeven van:

- artikels 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit inzake de prijsbewimpeling;

2. Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van de instrumenterende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 VCF.

3. Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taken)

Recht van **honderd euro (€ 100,00)**, betaald op aangifte door notaris Maarten Duytschaever.

Verwijzing naar vroeger verleden akten

Als er in huidige akte wordt verwezen naar een vroeger verleden akte(n), verklaren de partijen - voor zover deze akte(n) nog van belang kan/kunnen zijn voor de betrokken partij - hiervan een kopie te hebben ontvangen en toelichting te hebben bekomen van de notaris.

Partijen beogen voor de hierna vermelde akte(n) gezamenlijke uitvoerbaarheid en bevestigen dan ook onvoorwaardelijk dat, overeenkomstig artikel 19 3^e lid van de wet tot regeling van het Notarisambt, huidige akte en de hiervoor vermelde akte van **16 juni 2003** één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Toepasselijke wetgeving.

Voor zoveel als nodig bevestigen partijen dat onderhavige akte valt onder de toepassing van boek 3 van het nieuw burgerlijk Wetboek.

Afschrift van de akte – NABAN

Uitgifte/IZIMI – digitale kluis

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat elk van hen, nadat de registratieverrichtingen plaatsvonden, het digitaal afschrift van deze akte kan terugvinden in de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via deze digitale kluis heeft elke partij toegang tot het digitaal afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (= de authentieke bron van notariële akte, ook te raadplegen via op www.naban.be of <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>).

De partijen ontslaan de notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post.

Informatieplicht van de notaris

1) Partijen bevestigen dat deze akte de juiste en definitieve weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van of zelfs indien deze onverenigbaar zouden zijn met van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

2) Partijen bevestigen dat de notaris(sen) hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt, en dit conform artikel 9, § 1, alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat.

3) De partijen erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

Waarvan akte

Verleden te **Gent**.

Nadat de akte werd voorgelezen als voormeld en volledig werd toegelicht, hebben alle partijen, handelend in eigen naam of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris Duytschaever, deze akte ondertekend.