



Vergadering van 20 februari 2024

2024_GR_00175 Sluiten van een overeenkomst tot vervroegde minnelijke beëindiging van een deel van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed Materniteit gelegen op de Bijlokekaai te Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek 3, Titel 7, 'Erfpachtrecht';
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel III, 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'.

Motivering

Op 27 oktober 2005 werd een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de Stad en vzw H&L voor 3 loten: een perceel grond als lot 1, de Materniteit als lot A en het Huis van de Abdis als lot B. Het was toen de bedoeling dat vzw H&L zou bouwen op het perceel grond, en de Materniteit en het Huis van de Abdis in gebruik zou nemen en zou renoveren.

Vzw H&L is een samengaan van vzw LOD en vzw La Geste (voorheen Les Ballets C de la B). De vzw is specifiek opgericht voor het sluiten van deze erfpachtovereenkomst op de Bijlokesite.

De dienst Cultuur subsidieert de volledige erfpachtvergoeding van 93.000€/jaar (geïndexeerd 108.620,33€), waarvan 90.000€/jaar (geïndexeerd 103.904,02€) voor het gebouw Materniteit.

Op het perceel grond heeft vzw H&L in een eerste fase 2 productiestudio's gebouwd. In 2011 werd het Huis van de Abdis uit de erfpachtovereenkomst gelicht, omdat vzw H&L er niet in slaagde de restauratie uit te voeren en omdat de Hogent een geschikte plaats zocht op de Bijlokesite voor de realisatie van een kunstenbibliotheek voor het KASK.

Op 29 augustus 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen het Ruimtelijk Masterplan Bijlokesite Gent goedgekeurd. Doelstelling van het masterplan is dat dit fungeert als richtinggevend kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Bijlokesite voor de komende 20 jaar. Als eerste uitvoeringsopdracht wordt voorzien in de restauratie, herinrichting en eventuele uitbreiding van de voormalige Materniteit. De Materniteit dient een volwaardige creatieruimte te worden waar de bewoners de mogelijkheid krijgen om op een professionele manier te werken.

Aangezien de Materniteit moet gerenoveerd worden en vzw H&L dit niet doet, neemt de Stad dit verder op. Hiertoe dient de erfpachtovereenkomst vervroegd minnelijk beëindigd te worden opdat de Stad het beheer van het gebouw in handen zou hebben om de renovatiewerken uit te voeren.

Voor de restauratie van de Materniteit door de Stad worden de nodige budgetten voorzien door de Stad, met aanwending van een FoCI-subsidie van 230.000 euro en met een eigen inbreng door vzw H&L van minimum 20% van de totale projectkost ten belope van 57.500 EUR (ter voldoening van het reglement voor subsidiëring van culturele infrastructuur met bovenlokaal belang d.d. 16 maart 2001). De dienst Cultuur dient een apart dossier in tot goedkeuring van een overeenkomst tot onderlinge overdracht van de FOCl-subsidie van de vzw H&L aan de Stad. Hierbij blijft vzw H&L - als subsidieontvanger - de eindverantwoordelijke ten aanzien van de Vlaamse overheid (departement CJM). In deze overeenkomst zal ook de storting van de eigen inbreng van vzw H&L aan de Stad worden geregeld.

Voor de restauratie van de Materniteit werd er een overheidsopdracht uitgeschreven door de dienst Themagebouwen van FM. De opdracht werd in zitting van het college van 18 januari 2024 gegund aan NV Denys en de werken starten van zodra de omgevingsvergunning wordt bekomen. De werken zullen ongeveer 2 jaar in beslag nemen en tijdens die periode dient het gebouw volledig ontruimd te zijn. De start van de werken is momenteel voorzien half februari 2024. Vzw H&L zal het gebouw uiterlijk eind januari 2024 verlaten, zodat de vervroegde minnelijke beëindiging kan ingaan vanaf 1 februari 2024.

Er werd een akte vervroegde beëindiging in der minne van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot de Materniteit voorbereid.

Vzw H&L behoudt de erfpachtovereenkomst voor het gedeelte van de grond met de door haar opgerichte 2 studio's tot de einddatum, zijnde 30 juni 2038, .

Na afloop van de werken aan het gebouw Materniteit zal er met vzw H&L (of apart met de vzw's die deel uitmaken van vzw H&L) een huurovereenkomst worden gesloten volgens nader te bepalen modaliteiten en waarbij de op dat ogenblik geschatte huurwaarde van het goed zal dienen als basis voor de huurvergoeding.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd een overeenkomst goed te keuren tot vervroegde minnelijke beëindiging van een deel van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 oktober 2005, meer bepaald met betrekking tot het gebouw Materniteit, met vzw H&L en dit met ingang van 1 februari 2024.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende overeenkomst niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Hoewel er geen schuld is als gevolg van deze vervroegde beëindiging, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:
Status visum: Geen visum noodzakelijk

Voorgestelde uitgaven: € 1.497.949,62
Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie ten bedrage van 103.904,02 €/jaar valt weg met ingang van 1 februari 2024 tot einddatum van de erfpachtovereenkomst, zijnde op 30 juni 2038, door het vervroegd minnelijk beëindigen van de erfpachtovereenkomst van 27 oktober 2005.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Cultuur
Budgetplaats	341130000
Categorie	E-subst.
Subsidiecode	XHU.HUU
2024	-95.245,35
2025	-103.904,02
2026	-103.904,02
2027	-103.904,02
2028	-103.904,02
Later	-987.088,19
Totaal	-1.497.949,62

Verwachte ontvangsten: € 1.497.949,62
Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie ten bedrage van 103.904,02 €/jaar valt weg met ingang van 1 februari 2024 tot einddatum van de erfpachtovereenkomst, zijnde op 30 juni 2038, door het vervroegd minnelijk beëindigen van de erfpachtovereenkomst van 27 oktober 2005.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst	Vastgoed
Budgetplaats	347250003
Categorie	E subst
Subsidiecode	XHU.HU
2024	-95.245,35
2025	-103.904,02

Later	-1.298.800,25
Totaal	-1.497.949,62

Bijgevoegde bijlage(n):

- overeenkomst tot vervroegde minnelijke beëindiging van een deel van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 oktober 2005, met betrekking tot het gebouw Materniteit (deel van de beslissing)
- erfpachtovereenkomst d.d. 27.10.2005
- akte d.d. 29.03.2011
- akte d.d.13.09.2017
- plan

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst tot vervroegde minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst d.d. 27 oktober 2005 met vzw H&L met maatschappelijke zetel te te 9000 Gent, Bijlokekaai 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0861.833.716 met ingang van 1 februari 2024 betreffende het stadseigendom Materniteit gelegen op de Bijlokesite te 9000 Gent, Bijlokekaai 1-4.

Artikel 2:

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



Te betalen registratierechten		
X	Vlaams recht (aanslagbiljet Vlabel)	vrijgesteld
X	Federaal recht bijlagen € 100,00 (provisie aan Fod. Fin.)	€ 100,00

Rep.	Dossier 2232439 HBK	ROG vrijgesteld
Datum #	Wijziging erfpacht	Bijlagen totaal: 2
		Over te schrijven: 1

In het jaar **tweeduizend drieëntwintig**.

Op #.

Voor mij, **Jean DE GROO**, notaris met standplaats te Gent, eerste kanton, die zijn ambt uitoefent in de BV "NOTAS, geassocieerde notarissen".

In het stadhuis te Gent, Botermarkt 1.

Zijn verschenen:

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.

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-Algemeendirecteur van de stad Gent en het OCMW Gent, wonende te 9070 Destelbergen, Ellebogten 6.

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

Hierna ook genoemd "**de Stad**".

2. De Vereniging zonder winstoogmerk "**H&L**", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bijlokekaai 1, ondernemingsnummer BE0861.833.716, RPR Gent afdeling Gent.

Opgericht ingevolge onderhandse akte van 24 november 2003, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 3 december 2003 onder nummer 03127857.

De statuten van de vennootschap werden gewijzigd ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 6 februari 2023, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 24 maart 2023 daarna onder nummer 23041464.



Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 5 sectie 6 van de statuten, door Raad van Bestuur, samen handelend, te weten:

#

Hierna ook genoemd “**de erfpachter**”.

De Stad en de erfpachter hierna samen ook genoemd “**de partijen**”.

Identificatieverplichting (art. 11 OWN en art. 4 RNK)

De notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens van de personen die deze akte zullen ondertekenen hem bekend zijn of hem werden aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Identificatie van partijen (art. 12 OWN & art. 2bis W.Reg.)

Het identificatienummer uit het rijksregister of het ondernemingsnummer van elke partij bij de akte wordt hierna vermeld.

Nummers identiteitsbewijs en identificatienummers

Naam	Identiteitsbewijs	Identificatienummer
STADSBESTUUR GENT		ON 0207.451.227
El-Bazioui Hafsa	X	
Verriest Liesbet	X	
H&L		ON 0861.833.716
#	X	
#	X	

Handelingsbekwaamheid van partijen

De vertegenwoordigers van de rechtspersonen verklaren vertegenwoordigingsbevoegdheid te hebben en dat de rechtspersonen niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen verkeren en niet vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

Waarmerking identiteit (art. 139 & 140 Hyp.W.)

De vermelding van de rechtspersonen gebeurt conform artikel 140 hypotheekwet.

Toelichting - voorlezing

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

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen. Zij verklaren



geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorafgaande uiteenzetting

Bij akte verleden voor notaris Cécile VANDERCRUYSSSEN te Gent op 27/10/2005 heeft de Stad aan de erfpachter volgende goederen in erfpacht gegeven:

STAD GENT - zesde afdeling

De gebouwen op en met grond, gestaan en gelegen te Gent, Bijlokekaai, alsdan bekend ten kadaster sectie F, delen van nummers 637/1 en 651/m, zoals aangeduid op het aangehecht opmetingsplan opgemaakt door Kris Audenaert, beëdigde landmeter expert te 9080 Lochristi, op 25 mei 2005, als Fase 1 met een oppervlakte van 1.869,45 m² en Fase 2 met een oppervlakte van 1.242,89 m² (in navermelde akte van notaris Duytschaver nader omschreven als omvattende het gebouw genaamd "Materniteit" en het gebouw genaamd "Huis van de Abdis").

Oorsprong van eigendom

Voormelde goederen waren en zijn nog steeds eigendom van de Stad Gent als gevolg van een akte-ruiling van onroerende goederen uit oorzaak van openbaar nut tussen de Stad Gent en de Commissie van Openbare Onderstand welke werd verleden voor Geeraard Van Den Daele, burgemeester der Stad Gent op 26 juni 1975 overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor op 10 juli daarna, boek 949, nummer 26.

Het erfpachtrecht werd toegestaan op de voormelde onroerende goederen, met het oog op de realisatie van bouwwerken en exploitatie ervan zoals uiteengezet in de vestigingsakte.

Voor de goederen onder Fase 1 werd de erfpacht verleend voor een initieel termijn lopende van 27/10/2005 (aktedatum) tot en met 30 juni 2034. Op die goederen diende de erfpachter een aantal gebouwen op te richten wat inmiddels gebeurd is.

Voor de onroerende onder Fase 2, werd de erfpacht verleend voor een initieel termijn lopende van 01/07/2007 tot en met 30 juni 2034. De erfpachter diende die goederen te restaureren, renoveren en in te richten.

In de erfpachtovereenkomst was voorzien dat buiten de bij de wet voorziene gevallen van beëindiging, de overeenkomst van rechtswege ontbonden zou worden in een aantal gevallen, indien binnen de 14 dagen niet werd voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling.

Dit kon aldus het geval zijn ingeval de erfpachter in gebreke bleef voor 1 juli 2007 een renovatie en restauratiedossier in te dienen.

De ontbinding van de overeenkomst zou in geen geval



aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachter en de bedragen betaald als canon zouden bij ontbinding definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bij het eindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn hetzij vroegtijdig zouden al de opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in perfecte staat van onderhoud, eigendom worden van de Stad Gent, zonder dat deze gehouden zou zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

Bij onderhandse (bij)akte tussen partijen gesloten op 18 september 2007 werd de aanvangsdatum van fase 2 van de erfpachtovereenkomst uitgesteld naar 1 januari 2008.

Bij akte verleden voor notaris Maarten Duytschaever te Gent op 29 maart 2011, overgeschreven onder referte 67-T-05/04/2011-05467, werd de erfpachtovereenkomst in gemeen overleg met ingang van 1 januari 2011 vroegtijdig beëindigd doch enkel wat betreft het gebouw "Huis van de Abdis", zijnde dus een deel van de goederen opgenomen in fase 2 van de erfpachtovereenkomst van 27 oktober 2005, zoals dit deel aangeduid is als Lot B met een oppervlakte van 5a 72ca op het metingsplan opgemaakt door Philippe Verbeke, landmeter-expert te Gent op 1 december 2010, gehecht aan de akte van notaris Duytschaever.

Bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 13 september 2017, overgeschreven onder referte 67-T-20/09/2017-14647 werd het erfpachtrecht op de overige delen (Fase 1 en Lot A in Fase 2) alsdan gekadastréerd sectie F, nummer 651 R P0001 groot 18a 69ca en nummer 651 V P0000, groot 6a 71ca verlengd met een periode van 4 jaar om te eindigen op 30 juni 2038, dit in het kader van de overeenkomst tussen partijen met betrekking tot het toekennen van een investeringssubsidie voor de realisatie van restauratie- en instandhoudingswerken aan het gebouw "Materniteit".

Daarbij werd de bepaling uit de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst van 27 oktober 2005 betrekkelijk de ontbinding van rechtswege ingeval de erfpachter in gebreke blijft een renovatie- en restauratiedossier in te dienen, gewijzigd naar ontbinding van rechtswege ingeval de erfpachter in gebreke blijft de restauratie van het gebouw Materniteit af te werken binnen overeengekomen termijnen

Gelet op het feit dat de erfpachter tot op heden heeft nagelaten de restauratie van de "Materniteit" door te voeren en om ervoor te zorgen dat de Stad zelf kan instaan voor de restauratie van ervan (met aanwending van de toegekende subsidies), wenst de Stad Gent de erfpachtovereenkomst met betrekking tot de "Materniteit" (Lot A op voormeld metingsplan opgemaakt door Philippe Verbeke op



1 december 2010), ook vroegtijdig te beëindigen in gemeen overleg met de erfpachter.

Voorwerp van de akte: wijziging erfpacht

Beide partijen besluiten dus om in onderling akkoord het hierna vermelde gedeelte van de tweede fase van de erfpachtovereenkomst, ingegaan op 1 januari 2008, voor het gebouw de “Materniteit”, gelegen te 9000 Gent Bijlokekaai 1, zoals hierna omschreven, te beëindigen:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

STAD GENT - zesde afdeling

Het **gebouw** genaamd de “**Materniteit**”, op en met grond gestaan en gelegen aan de **Bijlokekaai**,

- gekadastreerd volgens titel sectie F, deel van nummer 651 L, voor een oppervlakte volgens huidig kadaster van 671 m².

- gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie F, nummer **651 V P0000** met zelfde oppervlakte.

Hierna genoemd “**het goed**”.

Plan

Zoals het goed opgemeten werd en afgebeeld staat als lot A in blauwe kleur op voormeld plan opgemaakt door Philippe Verbeke op 1 december 2010, waarvan een exemplaar gehecht werd aan voormelde akte van notaris Duytschaever van 29 maart 2011.

II. BEËINDIGING ERFPACHTRECHT

De partijen verklaren met wederzijdse instemming het recht van erfpacht op voorschreven goed (Lot A zoals getekend op voormeld metingsplan van 1 december 2010) zuiver en eenvoudig, vervroegd te beëindigen met ingang van **1 februari 2024** zodat het goed opnieuw ter vrije beschikking komt van de Stad, en dit onder de lasten en voorwaarden zoals hierna bepaald.

Partijen verklaren dat zij betreffende voormelde erfpacht van elkaar niets meer te eisen hebben aangaande de aldus voortijdig ontbonden erfpacht.

Overdracht van de gebouwen

De Stad aanvaardt het goed in de staat waarin het zich thans bevindt.

Schadevergoeding

Deze minnelijke beëindiging van de erfpachtovereenkomst geeft gebeurt zonder dat er enige schadevergoeding tussen partijen, wederzijds verschuldigd is.

III. VOORWAARDEN

Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheke, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.



De erfpachter verklaart dat hij met betrekking tot het goed geen volmacht tot hypotheekvestiging heeft verleend die op vandaag nog uitwerking heeft.

Eigendom - genot – gebruik

De Stad bekomt vanaf vandaag opnieuw de volle eigendom van het goed.

Partijen komen wel overeen dat, te rekenen vanaf **1 februari 2024** voor iedere dag dat het voormelde gebouw niet volledig ontruimd en ter vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad, de erfpachter een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag verschuldigd zijn aan de Stad, onverminderd het recht van de Stad de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met alle mogelijke heersende en lijdende erfdienstbaarheden.

De Stad mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de erfpachter, door de Stad genoegzaam gekend.

De Stad treedt in alle rechten en plichten, bepaald in de eigendomstitels.

IV. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Decreet betreffende de bodemsanering en –bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicoground een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 BD), verklaren partijen dat op de grond destijds **een risico-inrichting gevestigd was**.

De Stad verklaart dat voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet en het VLAREBO als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 21 oktober 2004;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden op de desbetreffende percelen;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen ruimtelijke wijziging van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden overeenkomstig de bepalingen



van het Vlarebo;

- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen wijziging van de bestemming van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;

- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken geen schadegeval heeft plaatsgehad;

Door de OVAM werd op 10 oktober 2023 een bodemattest afgeleverd met kenmerk OVAM 20230714989, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 21.10.2004, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

dossiernummer: 19961

DATUM: 29.08.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Site te Gent (02/06107/Wd).

AUTEUR: Ecolas NV

DATUM: 21.10.2004

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Voormalige Werkplaats Stad Gent te Gent (04/08843/II)

AUTEUR: Ecolas NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De Stad verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet



te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

**Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
Informatieplicht Art. 5.2.1.**

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

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 12 oktober 2023 en deels op 10 oktober 2023 (vastgoedinformatie) informeert de notaris de koper:

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

- Op 2 december 1988 voor het aanleggen van collectoren langsheen de Leie vak Snekkaai - Bijloke – Coupure, dossier 1988/1356;
- Op 17 maart 1992 voor gedeeltelijk slopen “Huis De Ketele”, gemeentelijk dossiernummer 1991/514;
- Op 13 juli 2000 voor de oprichting van een afsluitingsmuur, gemeentelijk dossiernummer 2000/177;
- Op 13 juli 2001 voor het gedeeltelijk slopen van een gebouw, gemeentelijk dossiernummer 2000/7;
- Op 8 december 2005 voor de nieuwbouw van 3 grote ruimtes voor productie met aanhorige ondersteunende ruimtes en de onmiddellijke omgevingsaanleg, gemeentelijk dossiernummer 2005/578;
- Op 25 juni 2007 voor het afbreken van de 19 de eeuwse ziekenzaal en motorenwerkplaats en van de 19 de eeuwse gebouwen die tegen het abdij -en kloostergebouw aanpalen, het bouwen van een nieuw inkomsgedebouw voor het STAM, het stadsmuseum van Gent, alsook het bouwen van een, gemeentelijk dossiernummer 2006/612;
- Op 30 oktober 2008 voor de Bijlokesite: wegenis- en rioleringsontwerp, gemeentelijk dossiernummer 2008/726;
- Tevens werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd werd voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, zodat het vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd (functie: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut - datum opname beslissing: 15/01/2011 - dossiernummer 44021_2010_163087);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van



het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan Gentse- en Kanaalzone goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- Tevens is het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, van toepassing, met als bestemming "Artikel 0: afbakeninglijn grootstedelijk Gebied Gent".

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

4° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

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

De koper verklaart dat hij kopie van het stedenbouwkundig uittreksel voor het verlijden van deze akte, heeft ontvangen.

Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex houdende de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen maar informeert tevens partijen dat provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen kunnen aanvullen.

Splitsing zonder verkavelingsvergunning

Voor zoveel als nodig heeft ondergetekende instrumenterende notaris met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, op # het plan van verdeling alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van #.

#Binnen de wettelijke termijn heeft het College bij brief van # laten weten dat: #

De verkoper verklaart dat voor de verdeling geen verkavelings- of omgevingsvergunning werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

**Inlichtingen verstrekt door de diensten van de Stad Gent**

Partijen erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de dienst Administratie Informatie Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent bij brieven van 12 oktober 2023 en 10 oktober 2023 waaruit onder meer blijkt dat:

- "Exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Overzicht dossiers met ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent. Een vergunning kan ondertussen vervallen of stopgezet zijn. Inrichtingen met een nog geldige vergunning voor ingedeelde activiteiten vind je terug onder Inrichtingen. Vergunningen die aanleiding geven tot risicogrond vind je ook onder Bodem.

Dossier 11009/E/1

milieu

Beslissing 15 december 2005 - gunstig - Deputatie

Behandelende overheid Deputatie (Refnr. 082/44021/1366/1/a/1)

het hernieuwen en veranderen door wijziging, namelijk de realisatie van het STAM (stadsmuseum De Bijloke) en de aanpassing van de energievoorzieningen (stookplaats, elektriciteitsdistributie) voor de stadsgebouwen op de Bijloke-site

Inrichting STAD GENT-DIENST FM - STAM/Bijlokesite
(Inrichtingsnr. 11009, klasse 2)

Vergunde rubrieken 12.2.1°, 15.1.1°, 3.3., 43.1.2°

- "Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad

Gent. Indien de inrichting van klasse 3 niet meer actief is kan je dit via mail melden aan

de Dienst Milieu en Klimaat (milieuklimaat@stad.gent). Voor een klasse 2 en 1 moet

de stopzetting gemeld worden via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.be).

STAD GENT-DIENST FM - STAM/Bijlokesite

Inrichtingsnr. 11009

Inrichting klasse 2

Actieve rubrieken 15.1.1°, 43.1.2°, 3.3., 12.2.1°

Risicogronden

Een risicogrond is een grond waarop activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging worden of werden uitgevoerd. Overzicht vergunningen voor risico-inrichtingen en extra risico-activiteiten zoals gekend bij de Stad Gent.

Dossier 201203475

ARAB risico-inrichting



Beslissing 16 december 1966

Behandelende overheid Deputatie

Een hospitaal (Exploiteren van een hospitaal met laboratoria met een wasserij met een luchtcompressor en elektromotoren van 1 tot 10 kw (totaal vermogen meer dan 2 kw), een hoogspanningscabine met een spanningstransformator van 450 KVA, een keukeninstallatie en twee pompstations met twee compressoren, opslag van ca 50 ton kolen, 8.500 l stookolie in een bovengrondse houder, 3.000 l vloeibaar gemaakte of samengeperste gassen, (zuurstof, protoxyde d'Azote en carbogeen), ca 300 l ontvlambare producten zoals ether, alcohol, lichte benzine en methylalcohol.)

Inrichting C.O.O.

Vergunde risico-rubrieken 6.2.2°a)

- "Bodemonderzoeken en sanering

Bodemonderzoeken en sanering zoals gekend bij OVAM (OVAM, bodem@ovam.be, T +32(0)15284284).

OVAM Dossier 19961

Bodemonderzoek"

De partijen erkennen kopie van voormelde brieven ontvangen te hebben en de volledige inhoud ervan te kennen.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 5 oktober 2023, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

De grond heeft **P(erceel)-score A**: geen overstroming gemodelleerd.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score A**: geen overstroming



gemodelleerd.

4. De Stad verklaart dat het goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed

Het goed is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed** als “*Coupure en omgeving*” en “*Bijlokehospitaal en Bijlokeklooster*” alsook in de **inventaris van archeologische zones** als “*Historische stadskern van Gent*”.

Het goed is ook **definitief beschermd** is als monument: “*Bijlokehospitaal: Vroegkundige School en Materniteit*” en “*Coupure en Leie*” en als stads- of dorpsgezicht: “*Bijlokehospitaal met omgeving*”.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** uitgerust is of was met een boven- of ondergrondse stookolietank.

Bijkomende overeenkomsten tussen partijen

1) Omtrent de plaatsing van 2 warmtepompen door de Stad

De erfpachter heeft in uitvoering van de erfpachtovereenkomst op het perceel van fase 1 van de erfpachtovereenkomst, thans gekadastraerd sectie F, nummer 651 R P0001, 2 gebouwen opgericht waarvan de erfpachter dus eigenaar blijft voor de duur van de erfpachtovereenkomst.

Partijen verklaren overeengekomen te zijn dat de Stad op haar kosten bovenop de 2 gebouwen opgericht door de erfpachter telkens 1 warmtepompunit met 3 modules zal voorzien die, ingevolge natrekking, eigendom zullen worden van de erfpachter.

De werken kunnen als volgt omschreven worden:

Omschakelen van collector gevoed door gasketel naar hoge temperatuur warmtepomp. Alle werken om tot een werkingklaar geheel te komen zijn vervat in deze post! (niet limitatief: nieuwe vulset, afkoppelen boiler, plaatsen nieuw warmtepompboiler R290, afkoppelen collector en leeg laten lopen van de leiding tot in stookplaats Materniteit, plaatsen nieuwe hoge temp lucht/water warmtepompen R290, alle voedingen aansluiten en aanpassen elektrische borden, aansluiten aan collector en regeling aanpassen, alle doorvoeren door brandcompartiment in acht te houden, GBS aanpassen per gebouw,).

Omdat de erfpachter en/of de gebruikers van de studio's vragende partij waren voor een uitbreiding/aanpassing van de installatie en een duurder besturingssysteem met warmterecuperatie werd een optie opgenomen in het bestek aan de Stad (Offerte Denys). Partijen komen overeen dat deze optie tot besturing met warmterecuperatie niet zal worden uitgevoerd.

2) Omtrent het rooien van 3 bomen



Omdat de Stad het gebouw “Materniteit” zal renoveren vraagt de Stad dat 3 bomen zouden gerooid worden die thans op voormeld perceel sectie F, nummer 651 R P0001 staan.

Partijen verwijzen hiervoor naar de plannenset met intekening van de te vervangen bomen vervat in de e-mail dd. 29 november 2023.

De partijen verklaren overeengekomen te zijn dat de Groendienst van de Stad Gent deze bomen zal rooien (in opdracht van de vzw H&L). Na de uitvoering van de bouwwerken zullen deze gerooide bomen vervangen worden door de Groendienst van de Stad Gent door ander groen (struiken) op hetzelfde terrein.

3) Omtrent de uitbreiding van het gebouw “Materniteit” met de uitbouw van een terras

Omdat de Stad bij de renovatie van de Materniteit voorziet in de aanleg van een toegangshelling achteraan op het gelijkvloers en een terras boven waarvan een deel een bovenbouw zal uitmaken boven Lot 1 op voormeld metingsplan opgemaakt door Philippe Verbeke op 1 december 2010, komen partijen overeen dat de erfpachter (nog steeds erfpachter van Lot 1) de Stad toelaat bij wijze van kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang en overbouw de toegangshelling en het terras te bouwen. Het terras zal bovendien steun vinden door middel van een kokerpaal gesitueerd op Lot 1.

Partijen verwijzen hiervoor naar voormeld plan van 1 december 2010 waarop aan de oostelijke zijde van Lot A een uitsprong (voormalige liftkoker) zichtbaar is, op het plan afgebakend met de coördinatiepunten 4-5-6-7-8-9 welk door de beëindiging van de erfpacht voor het volledig Lot A opnieuw volledig in onbezwaarde volle eigendom zal toebehoren aan de Stad.

De geplande toegangshelling en uitbouw van het terras zijn ruimtelijk gesitueerd in de rechthoek gevormd door het verlengde van de coördinatiepunten 11 en 10 enerzijds en 5 en 6 anderzijds op voormeld plan (en dus tot 2,56 meter voorbij de coördinatiepunten 9 en 10 en 2,31 meter voorbij de coördinatiepunten 7 en 8).

4) Omtrent de aanwending van de reeds aan vzw H&L toegekende subsidiëring voor de restauratie van het gebouw “Materniteit”

Partijen verklaren dat voor de restauratie van het gebouw “Materniteit” aan de vzw H&L reeds een subsidie van tweehonderddertigduizend euro (€ 230.000,00) werd toegewezen door het Fonds Culturele Infrastructuur.

Vzw H&L verklaart ermee akkoord te gaan om voormelde subsidie volledig aan te wenden voor de renovatie van de Materniteit.



Partijen verklaren dat daartoe tussen hen en in samenspraak met de Vlaamse overheid een overeenkomst gesloten zal worden waarin zal worden opgenomen dat:

- vzw H&L het subsidiebedrag integraal zal storten aan de Stad Gent;
- vzw H&L zal instaan voor een minimum eigen inbreng van 20% van de totale projectkost, ten belope van zevenenvijftigduizend vijfhonderd euro (€ 57.500,00);
- vzw H&L ten aanzien van de Vlaamse overheid de primaire begunstigde van de subsidie blijft en de eindverantwoordelijkheid draagt voor de volledige verantwoording naar de subsidieverstrekker toe.

5) Huurovereenkomst

Partijen verklaren tot slot overeengekomen te zijn dat na de uitvoering van de renovatiewerken van de materniteit een huurovereenkomst zal worden onderhandeld tussen de Stad en de Vereniging zonder winstoogmerk "H&L", waarbij de geschatte marktwaarde zal dienen als basis voor de huurvergoeding en waarbij de huurder zal instaan voor alle huurdersonderhoud.

FISCALE VERKLARINGEN

De Stad Gent verzoekt om de kosteloze registratie van deze akte, ingevolge de toepassing van artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, en een vrijstelling van het recht van geschriften ingevolge de toepassing van artikel 21, 1° van het Wetboek diverse Rechten en taksen, en verklaart dat deze overdracht geschiedt ten algemene nutte.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

Bijlagen.

Aan deze akte wordt of worden volgende bijlage(n) gehecht om samen met onderhavige akte één geheel te vormen:

1. Kopie van de goedkeuringsbeslissing van de gemeenteraad de dato #.

De bijlage is over te schrijven op het kantoor Rechtszekerheid.

Slotverklaringen

Organieke Wet Notariaat

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notarissen opgelegd door artikel 9, paragraaf 1, alinea 2 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer notarissen tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststellen, zij hierop de



aandacht moeten vestigen van de partijen en hen moeten meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notarissen moeten tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en zij moeten aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De partijen verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De partijen 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.

Recht op geschriften

Vrijgesteld.

Fiscale volmacht

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

Waarvan akte

Opgemaakt en verleden te Gent, op datum als ten hoofde vermeld.

En, na gedeeltelijke voorlezing en integrale toelichting, hebben de verschijners samen met mij, notaris, ondertekend.

