



---

**2024\_GR\_00237 Voorwaarden voor het in erfpacht geven van het stadseigendom gelegen te Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249 - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 maart 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Christophe Peeters, voorzitter  
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Johan Deckmyn; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**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 Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293.
- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van Erfpacht.

**Motivering**

Het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg werd gebouwd in 1883. In de jaren 70 werd een nieuw dienstencentrum gebouwd, waarna het gebouw quasi leeg kwam te staan. Enkel het voltrekken van huwelijken in de trouwzaal nam pas een einde in 2014.

In zitting van 29 april 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg in erfpacht te geven met respect voor haar erfgoedwaarde. Aan de basis van deze beslissing lagen de resultaten uit de macroscan Sint-Amandsberg en de conceptstudie 'Stadsvernieuwingsproject En Route'.

Het huidige beleid staat nog steeds achter deze beslissing om een nieuwe invulling te zoeken voor het gebouw.

Het gebouw bevat momenteel een beperkt aantal gebruikers. Zo heeft het Rode Kruis, afdeling Sint-Amandsberg, hier momenteel nog haar werking, maar zal deze werking herhuisvest worden van zodra er een nieuwe invulling is voor het gebouw. Daarnaast zijn er nog tijdelijke gebruikers, die reeds op de hoogte zijn dat hun gebruik precair is, in afwachting van de herbestemming van het gebouw.

Structureel bevindt het gebouw zich in een goede staat. De technieken zijn oud, er is geen lift aanwezig en het gebouw voldoet niet aan de regelgeving inzake toegankelijkheid en (brand)veiligheid. Van de nieuwe invuller wordt verwacht dat hij het gebouw functioneel maakt, met respect voor het historische karakter van het gebouw.

Het voormalig gemeentehuis zal via een open oproep, goed te keuren door de gemeenteraad, op de markt worden gebracht. Met de meest geschikte kandidaat kan vervolgens een erfpachtovereenkomst worden gesloten.

De Stad zoekt hierbij naar een erfpachter die met de beoogde invulling het gebouw opwaardeert en haar erfgoedwaarde respecteert. De nieuwe invulling zorgt bij voorkeur voor een maatschappelijke meerwaarde voor de Stad en tevens een meerwaarde voor de buurt.

In de oproep is de input verwerkt van o.a. de diensten Stedenbouw, Monumentenzorg & Stadsarcheologie en Beleidsparticipatie van de Stad Gent, evenals aan het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen. De open oproep bevat de voornaamste randvoorwaarden en krijtlijnen met betrekking tot de toekomstige invulling en de af te sluiten erfpachtovereenkomst.

De procedure verloopt in drie stappen: biedfase, fase met voorkeursbieder en het sluiten van het contract. In de fase met voorkeursbieder kunnen met de geselecteerde voorkeurskandidaat nog onderhandelingen plaatsvinden over bepaalde voorwaarden en krijtlijnen.

Geïnteresseerden dienen een voorstel over te maken met een prijsvoorstel, een visienota waarin de beoogde invulling duidelijk omschreven wordt en een plan van aanpak. Er wordt voorgesteld de inschrijvingen op basis van volgende criteria te beoordelen, rekening houdend met de respectievelijk daarbij vermelde weging.

Eerste criterium: prijs (20 punten)

*De kandidaat vermeldt in het biedingsformulier de vergoeding die hij bereid is te betalen. De kandidaat krijgt punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse canon.*

Tweede criterium: invulling (50 punten)

*-In welke mate zal het gebouw opgewaardeerd worden, rekening houdend met de voorwaarden uit de Richtlijnennota? (20 punten)*

*-In welke mate vormt de invulling een maatschappelijke meerwaarde voor de Stad, en een meerwaarde voor de buurt? (30 punten)*

Derde criterium: plan van aanpak (30 punten)

*De kandidaat voegt een plan van aanpak toe waaruit blijkt dat het beoogde project financieel haalbaar en zelfbedruipend zal zijn.*

Op basis van de gemaakte beoordeling zal de Stad de beste gerangschikte kandidaat aanduiden als voorkeursbieder en met hem de nodige onderhandelingen opstarten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de voorwaarden van de open oproep goed te keuren, met het oog op het zoeken naar een toekomstige invuller voor het voormalig gemeentehuis in Sint-Amandsberg, met wie de Stad een erfpachtovereenkomst kan afsluiten. Het is de bedoeling dat deze kandidaat een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, en op eigen kosten kan instaan voor werken in en aan het voormalig gemeentehuis en het onderhoud ervan gedurende de termijn van de erfpachtovereenkomst.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Informatiebundel open oproep (deel van de beslissing)
- Inschrijvingsformulier (deel van de beslissing)
- Model erfpachtovereenkomst (deel van de beslissing)
- Richtlijnennota (deel van de beslissing)
- Kenmerken en bouwfysische toestand (deel van de beslissing)
- Ruimtenoden Dampoortwijk (deel van de beslissing)
- Keuringsverslag elektrische laagspanning
- Verslag monumentenwacht
- Asbestinventarisatetest
- EPC attest
- Bodemattest
- Stedenbouwkundig uittreksel
- Vastgoedinformatie
- Bijzonder Convenant GSM mast
- Schattingsverslag
- Plan gelijkvloers
- Plan verdieping -1
- Plan eerste verdieping
- Plan tweede verdieping
- Plan derde verdieping

### **Beslissing**

#### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

##### **Beslist het volgende:**

- 34 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:

- 11 onthouding(en): Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde open oproep met voorwaarden, voor de toewijzing van een erfpachter voor het onroerend goed gelegen te Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249.

2024\_GR\_00237 - Voorwaarden voor het in erfpacht geven van het stadseigendom gelegen te Sint-Amandsberg, Antwerpsesteenweg 249



gent:

**NIEUWE INVULLING  
GEZOCHT VOOR HET  
VOORMALIG GEMEENTEHUIS  
VAN SINT-AMANDSBERG**

**ANTWERPSESTEENWEG 249, 9040 Sint-Amandsberg**

De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot uiterlijk **15 september 2024**.

**CONTACT:** [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

**UITERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN:** **15 september 2024**

**DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT:** te onderhandelen

**PLAATSBEZOEK:** **donderdag 25 april en vrijdag 26 april**

**WIJZE VAN INDIENEN:** [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

**START ERFPACHT:** na verlijden notariële akte

1/14

## **VOORWERP VAN DEZE OPROEP**

Op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Visitatiestraat bevindt zich het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg, een monumentaal vrijstaand neogotisch gebouw. Dit gebouw wordt niet langer gebruikt voor haar initiële bestemming.

De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Het goed wordt aangeboden als een erfpacht voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar met de voorkeursbieder.

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort. Als erfpachter beschik je over het onroerend goed alsof je zelf eigenaar bent. Alle eigenaarslasten zijn voor rekening van de erfpachter, zoals bijvoorbeeld alle kosten verbonden aan de restauratie-, instandhoudings- en onderhoudswerken. Maar ook de noodzakelijke verzekeringen, kosten m.b.t. tot energie, contracten voor telefonie en internet, onderhoudskosten, herstellingen, afvalophaling, enz. zijn voor rekening van de erfpachter.

Geïnteresseerden kunnen een voorstel overmaken, rekening houdend met de voorwaarden die in deze oproep en bijlagen vermeld worden. Het voorstel moet bestaan uit **een prijsvoorstel, een plan van aanpak en een visienota** waarin de nieuwe bestemming van het goed wordt beschreven.

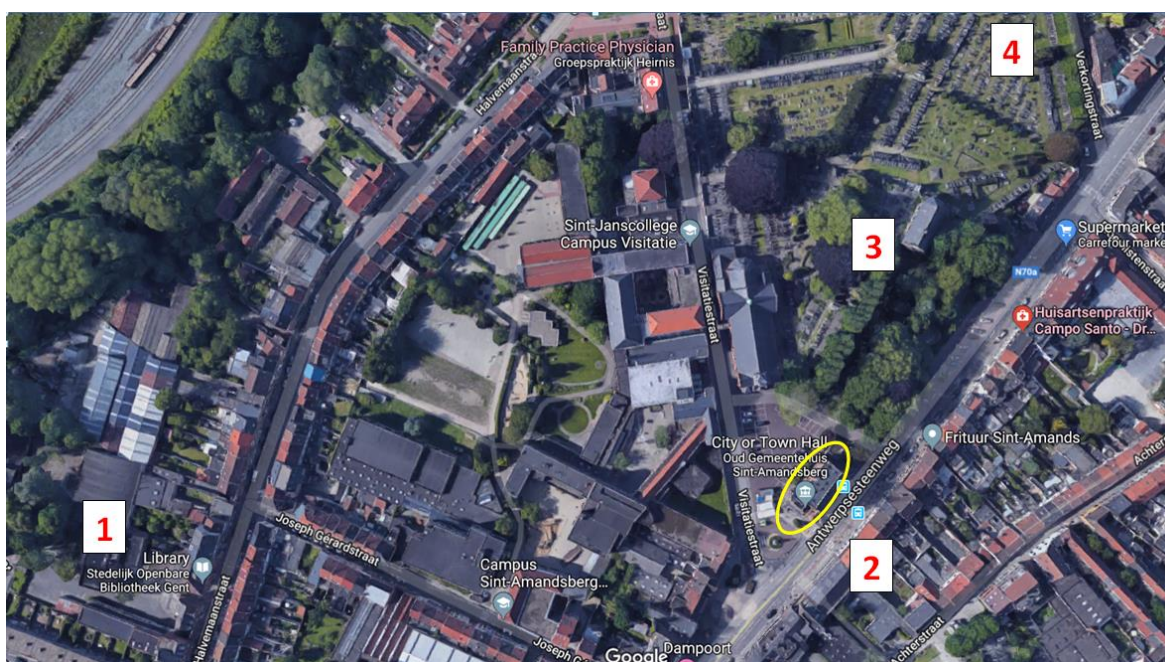
Gezien de omvang van het gebouw is het toegestaan zich niet te beperken tot 1 bestemming. **Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk**. Ook commerciële invullingen zijn mogelijk. Kandidaten die ook een invulling voorzien met maatschappelijke meerwaarde voor de Stad en een meerwaarde voor de buurt, zullen op het criterium 'invulling' extra punten toebedeeld krijgen.

## INFORMATIE OVER HET GEBOUW

### LIGGING

Het gebouw is gelegen in Sint-Amandsberg, een deelgemeente van de Stad Gent. Op 1 km bevindt zich het openbaarvervoersknooppunt Dampoort. De nabijheid van de R4 zorgt voor een vlotte verbinding met de belangrijkste snelwegen. Via de as Dampoort is het centrum van Gent met de fiets op minder dan 10 minuten te bereiken. Op 10 meter bevindt zich een bushalte van De Lijn.

Het voormalig gemeentehuis is gelegen in het hart van Sint-Amandsberg. In de directe omgeving bevinden zich een divers aanbod van handelszaken, scholen, (1) het lokale bibliotheekfiliaal (2) het dienstencentrum en politiecommissariaat, (3) de Sint-Amanduskapel uit de achttiende eeuw die gerenoveerd werd tot exoruiimte en (4) de begraafplaats van Sint-Amandsberg met het bekende Campo Santo.



Het voormalig gemeentehuis ligt op 150 meter van het Azaleapark en op 600 meter van het Potuitpark. Hoewel de Antwerpsesteenweg een drukke verbindingsweg is, is er in de omgeving heel wat groen te beleven. De site maakt deel uit van het stadsvernieuwingsproject *En Route*. De Stad heeft de intentie het Azaleapark en Potuitpark in de toekomst op te waarderen en zichtbaarder te maken. Een mooie fiets- en wandelroute, los van de Antwerpsesteenweg, moet deze parken met elkaar en met de binnenstad verbinden. De omgeving wordt gekenmerkt door het aanpalende plein en de Sint-Amanduskerk. Een toekomstig actiepunt is de heraanleg van dit plein. Op dit moment bestaan er nog geen concrete plannen m.b.t. de heraanleg. De toekomstige erfpachter van het voormalig gemeentehuis staat, in het kader van *En Route*, open voor overleg en samenwerking met de Stad. Meer info over *En Route* is te vinden op <https://stad.gent/enroute>.

## **HISTORISCHE SITUERING**

Sinds 1847 was Sint-Amandsberg een afzonderlijke parochie als wijk van Oostakker. In 1872 werd het gehucht een zelfstandige gemeente met een eigen politiek bestuur.

De eerste vergadering van de gemeenteraad vond plaats in de gemeenteschool. Daarna huurde de gemeente een lokaal in de herberg 'In het Engelsch Paard', een eigendom van toenmalig burgemeester Alfons Braeckman.

In 1877 gaven het schepencollege en de burgemeester architect Modeste De Noyette de opdracht tot het bouwen van een gemeentehuis langs de Antwerpsesteenweg. De Noyette zal later ook de Leopoldskazerne in Gent bouwen. De herberg waar tot dan de gemeenteraad zetelde werd gesloopt en in de plaats verrees in 1883 het neogotisch gebouw zoals we het op vandaag kennen.

In 1915 kon het gemeentehuis nipt ontkomen aan een ramp. Een zeppelin werd in de nacht van 6 op 7 juni 1915 beschoten en stortte neer op het kerkplein tussen de Sint-Amanduskerk en het gemeentehuis.

In 1996 werd het voormalig gemeentehuis beschermd als monument. In 2008-2009 werd het gebouw gerestaureerd. Onder andere de bedekking van het dak en de toren werd vervangen, de buitentrapp werd hersteld, mos werd van de gevels gehaald en de gevelankers werden hersteld, ontroest en herschilderd waar nodig.

In 1976 werd aan de overkant van het voormalig gemeentehuis een nieuw Dienstencentrum gebouwd, waarna het gebouw quasi leeg kwam te staan. Het voltrekken van huwelijken in de trouwzaal van het voormalig gemeentehuis nam pas een einde in 2016.

Het goed werd door de jaren heen meermaals ter beschikking gesteld voor tentoonstellingen.

Delen van het gebouw worden tijdelijk nog ter beschikking gesteld. Zo wordt het souterrain, in afwachting van de toekomstige bestemming, tijdelijk bestemd als kunstatelier. Het Rode Kruis gebruikt een aantal lokalen op het gelijkvloers als opslagruimte van materialen.

In de toren bevindt zich een GSM-mast. Het contract gesloten tussen de Stad en de operator wordt overgedragen aan de erfpachter. Ook de inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter.

Bij de start van de erfpacht zal het gebouw leeg zijn en zullen er geen gebruikers meer aanwezig zijn.



## **OMSCHRIJVING VAN HET GOED**

Het voormalig gemeentehuis heeft een bruto vloeroppervlakte van 1.255 m<sup>2</sup>.

Kandidaten zijn verplicht een plaatsbezoek bij te wonen en zich te informeren over de staat van het gebouw. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

Het interieur werd niet gerenoveerd en dient aangepast te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- het interieur moet in goede staat van onderhoud verkeren en geen schade vertonen, met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken moeten goed functioneren en moeten conform de geldende wetgeving zijn.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw, de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht zijn in bijlage terug te vinden.

## **STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING EN RANDVOORWAARDEN OVER ERFGOED**

Kandidaten moeten bij de opmaak van hun voorstel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften en de randvoorwaarden over erfgoed, zie de Richtlijnennota in bijlage.

## **BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMST**

### **Juridische vorm**

Recht van erfpacht.

### **Voorwerp**

Voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Antwerpsesteenweg 249, kadastraal gekend onder Sint-Amandsberg, 18<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr. 432 K. Kadastrale oppervlakte: 383 m<sup>2</sup>. KI: 6559 euro.

### **Bestemming**

Overeenkomstig het definitief goedgekeurde voorstel.

### **Duurtijd**

Minstens 27 jaar en maximum 50 jaar. De duurtijd is onderhandelbaar. Het is de bedoeling dat de termijn voldoende langetermijnperspectief biedt aan de erfpachter, en rekening houdt met de geplande investeringen en nodige afschrijvingstermijnen.

Bij het einde van de erfpachtovereenkomst moet het onroerend goed in goede staat (zie hoger) ter beschikking worden gesteld aan de Stad. Er zal geen vergoeding verschuldigd zijn door de Stad voor de door de erfpachter uitgevoerde werken.

Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of toelatingen, uiterlijk binnen de 10 maanden na het sluiten van de onderhandse erfpachtovereenkomst (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures).

### **Vergoeding**

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon volgens het ingediende voorstel (de geboden canon is exclusief registratiebelasting, aktekosten en eventueel btw), en dit vanaf het sluiten van de erfpachtovereenkomst. Een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, is mogelijk. Als de kandidaat-erfpachter hiervoor kiest, moet dit duidelijk in het voorstel uitgewerkt worden.

Het contract tussen de Stad en de GSM-operator werd verlengd tot 31 december 2033. De inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter. De vergoeding van 2024 bedraagt 11.954,91 EUR.

### **Belastingen en lasten**

De erfpachter draagt alle taksen, heffingen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook.

### **Onderhoudsverplichting**

Gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst zal de erfpachter alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen.

### **Vergunningen**

De erfpachter staat zelf in voor het aanvragen en bekomen van alle noodzakelijke vergunningen en bestuurlijke toelatingen.

### **Waarborg**

De erfpachter dient bij aanvang van de overeenkomst een waarborg te stellen van 25.000 euro op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg. Bijkomend, bij aanvang van werken met een geraamde waarde van meer dan 50.000 euro, moet een waarborg gesteld worden ten bedrage van 5% van de aannemingsom van de uit te voeren werken op

een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg. Deze waarborg wordt vrijgegeven bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering van de uitgevoerde werken.

#### **Renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen conform het Energiebesluit**

De erfpachter moet rekening houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dat impliceert dat de erfpachter verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit. Het goed dat in erfpacht wordt gegeven is een beschermd monument waardoor de erfpachter vrijgesteld wordt van een aantal verplichtingen. Voor meer info inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen kan verwezen worden naar <https://www.vlaanderen.be> en het Energiebesluit.

## **PROCEDURE**

Iedere geïnteresseerde kan een voorstel indienen. De procedure verloopt in drie stappen: biedfase, fase met voorkeursbieder en sluiten van het contract.

De voorwaarden van de open oproep en het model van erfpachtovereenkomst zullen als basis dienen voor de gesprekken tussen de Stad en de kandidaat-erfpachter. Het is aan de kandidaat-erfpachter om aan te geven over welke voorwaarden hij/zij verder wenst te onderhandelen. .

De Stad voorziet een verplicht plaatsbezoek voorafgaand aan het indienen van het voorstel, zodat de kandidaat-erfpachter de situatie op de locatie zelf correct kan inschatten. Elke kandidaat moet het pand minstens één keer bezocht hebben.

De plaatsbezoeken gaan door in aanwezigheid van de Dienst Vastgoed op **donderdag 25 april en vrijdag 26 april 2024**.

Inschrijven voor het plaatsbezoek, of een afspraak maken voor een bijkomend plaatsbezoek, kan door een mail te sturen naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

## **BIEDFASE**

Het voorstel dient via e-mail verstuurd te worden naar [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent) uiterlijk op **15 september 2024**.

De kandidaat-erfpachter blijft gebonden door zijn voorstel gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag na de uiterste indieningsdatum van het voorstel.

Het dossier moet verplicht onderstaande onderdelen bevatten om regelmatig te worden bevonden en in aanmerking te komen voor beoordeling:

### **1. Inschrijvingsformulier.**

### **2. Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek.**

### **3. Voorstel:**

- Prijsvoorstel
- Visienota m.b.t. nieuwe de invulling, ontwerp en omgang met de (erfgoed)voorwaarden.
- Plan van aanpak en verklaring van de bank die de financiële draagkracht van de erfpachter bewijst en het voorgelegde businessplan goedkeurt.
- Facultatief: figuren, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. ter verduidelijking van de visienota.

Na ontvangst van de biedvoorstellen kan de Stad kandidaten contacteren om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De jury bestaat uit vertegenwoordigers van de Stad, eventueel nog aan te vullen met experts en/of ambtenaren van andere betrokken overheden.

De biedvoorstellen zullen een beoordeling krijgen a.d.h.v. de beoordelingscriteria.

Op basis van de gemaakte beoordeling zal de stad de beste gerangschikte kandidaat aanduiden als voorkeursbieder en met hem de nodige onderhandelingen opstarten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst. De rangschikking wordt ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

## **VOORKEURSBIEDER**

Zowel de gekozen voorkeursbieder als de regelmatige kandidaten wiens biedvoorstel niet werd beoordeeld als best gerangschikte en die niet eerder werden uitgesloten, worden expliciet per email van dit feit op de hoogte gebracht. De regelmatige kandidaten, niet geselecteerd als voorkeursbieder, worden voorlopig in de wachtkamer geplaatst.

De Stad behoudt zich het recht voor om in voorkomend geval meerdere goed gerangschikte kandidaten aan te duiden als voorkeursbieders en met hen parallel onderhandelingen op te starten m.o.o. het afsluiten van een erfpachtovereenkomst.

De aanduiding van een of meerdere voorkeursbieder(s) zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Tijdens de fase van voorkeursbieder kan aan de voorkeursbieder(s) gevraagd worden bepaalde onderdelen van het biedvoorstel nader uit te werken en/of bij te sturen.

Deze fase eindigt met de keuze en aanduiding door van de definitieve voorkeursbieder met wie de erfpachtovereenkomst wordt gesloten.

Ingeval finaal niet tot een akkoord met de voorkeursbieder kan worden gekomen, kunnen de andere kandidaten uit de wachtkamer opnieuw geraadpleegd worden voor verdere onderhandeling of kan besloten worden de procedure stop te zetten.

De Stad behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten, bijvoorbeeld indien de procedure niet de verwachte biedingen oplevert, zonder dat dit aanleiding geeft tot het recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaten.

## **CONTRACTSLUITING**

Deze fase behelst de vertaling en verfijning van de afspraken in contracten, in casu een erfpachtovereenkomst.

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen. De erfpacht wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de omgevingsvergunning en/of toelating(en), uiterlijk binnen de 10 maanden na ondertekening van de onderhandse erfpachtovereenkomst (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures). De authentieke akte wordt verleden zodra de opschortende voorwaarde is vervuld, rekening houdend met de termijn van bestuurlijk toezicht.

## **BEORDELING EN RANGSCHIKKING**

De jury zal de voorstellen beoordelen op basis van 3 criteria:

1. Prijs/erfpachtvergoeding: 20 punten
2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp: 50 punten
3. Plan van aanpak: 30 punten

### **1. prijs (20 punten)**

De kandidaat vermeldt in het inschrijvingsformulier de vergoeding die hij bereid is jaarlijks te betalen, rekening houdend met een termijn tussen 27 en 50 jaar. De geboden erfpachtvergoeding is jaarlijks te indexeren, exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw.

Informatief: de jaarlijkse erfpachtvergoeding werd op 2 maart 2023 geschat op 8.100 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 30 jaar).

De kandidaten krijgen punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse canon en dit volgens onderstaande formule:

$$S = 20 * P / 8100$$

waarbij **S** = de score van de kandidaat-erfpachter en **P** = de jaarlijkse erfpachtvergoeding opgenomen in het voorstel van de kandidaat-erfpachter (in euro)

Wie de geschatte erfpachtvergoeding biedt, krijgt het maximaal aantal punten (20). Wie een lagere erfpachtvergoeding biedt, krijgt pro rata punten toegewezen. Ingeval er biedingen zijn hoger dan de geschatte erfgoedwaarde, dan wordt de noemer in de formule vervangen door de hoogste bieding.

Indien de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, moet dit ook bij het prijsvoorstel vermeld worden, en wordt in de formule rekening gehouden met de gemiddelde jaarlijkse erfpachtvergoeding van die kandidaat-erfpachter.

### **2. visie op de toekomstige invulling en ontwerp (50 punten)**

De kandidaat dient in een visienota toe te lichten wat het toekomstige ontwerp (met toelichting van de geplande restauratie en inrichtingswerken) en de toekomstige invulling zal zijn. Deze visietekst zal als bijlage gehecht worden aan de erfpachtovereenkomst. Naast de tekst kunnen plannen, foto's, schema's, collages, referentiebeelden, enz. toegevoegd worden ter verduidelijking van de visietekst. Daarnaast dient uiteengezet te worden hoe men met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw zal omgaan (zie bijlage *Bouwfysische toestand*), bijvoorbeeld aan de hand van een (kort) verslag opgemaakt door een ingenieur of architect gespecialiseerd in deze materie.

Bij de beoordeling van dit criterium komen onder meer volgende aspecten aan bod:

*-In welke mate zal het goed opgewaardeerd worden, rekening houdende met de voorwaarden uit de Richtlijnennota? Hoe zal men omgaan met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw? Houdt men rekening met de noodzakelijke aanpassingen inzake brandveiligheid?*  
**(20 punten)**

*- In welke mate vormt de invulling een maatschappelijke meerwaarde voor de Stad, en een meerwaarde voor de buurt? In welke mate past het voorstel van invulling in dit gebouw en op deze plek, rekening houdend met de historische waarde van het pand en de omgeving/licging?*

*Hoe zal de kandidaat omgaan met de mobiliteits- en parkeerdruk dat het project mogelijks zal genereren? Welke aanpak en maatregelen voorziet men om deze zoveel mogelijk te beperken? (30 punten)*

In bijlage werd een lijst toegevoegd met ruimtenoden in de Dampoortwijk. Deze lijst kan gebruikt worden bij het voorstel van invulling met meerwaarde voor de buurt.

### **3. plan van aanpak (30 punten)**

Uit dit plan van aanpak moet blijken dat het beoogde project financieel haalbaar en zelfbedruipend zal zijn.

De financiële haalbaarheid wordt aangetoond aan de hand van een businessplan met een eerste inschatting van de inkomsten en uitgaven:

- *businessplan* (doel, wat-wie-hoe, marktanalyse, prijsbepaling, communicatie en marketing).
- het *financieel plan* in Excel bevat de globale financiële stromen verbonden aan de realisatie van het project en geven inzicht in de berekening van de erfpachtvergoeding.  
Moeten minstens aan bod komen: bouwkost restauratie/renovatie beschermd gebouw, architect en andere studiekosten, verzekering, projectmanagement, btw, financieringskosten, verwachte opbrengsten en kosten inclusief onderhoud tijdens exploitatie.

De Stad moet aan de hand van de bezorgde informatie en documenten de haalbaarheid van het voorstel en de financiële draagkracht van de kandidaat-erfpachter kunnen beoordelen.

Een combinatie van commerciële- en maatschappelijk/buurtgerelateerde invullingen is mogelijk.

Het voorstel van de kandidaat-erfpachter zal worden beoordeeld op basis van de volgende criteria:

- de haalbaarheid en realiteitszin van het businessplan en -model;
- de solvabiliteit en financiële draagkracht van de kandidaat en of die voldoende garanties biedt op het nakomen van de contractuele verplichtingen.

Het plan van aanpak wordt als bijlage bij de erfpachtovereenkomst gevoegd.

#### ***Belangrijk:***

Een inschrijving wordt enkel in overweging genomen wanneer op het tweede en derde beoordelingscriterium minstens de helft van de punten wordt behaald. De totale score van een voorstel is de som van de score op de drie beoordelingscriteria.

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### **INDIENEN VAN EEN VOORSTEL = AANVAARDING VAN ALLE ERFPACHTDOCUMENTEN**

Door een voorstel in te dienen, aanvaardt de kandidaat onvoorwaardelijk de inhoud van onderhavige oproep en de bijhorende documenten zoals de informatiebundel, het model van de erfpachtovereenkomst en de gepubliceerde bijlagen. De kandidaat aanvaardt bijgevolg gebonden te zijn door de bepalingen van deze documenten.

### **INTEGRITEIT / COMMUNICATIE**

Van de kandidaten wordt verwacht dat zij zich professioneel en integer gedragen, en zich zullen onthouden van elke vorm van lobbyactiviteiten, hetzij bij de huidige eigenaar, hetzij bij andere (mogelijk betrokken) instanties.

Alle communicatie betreffende deze oproep verloopt uitsluitend via [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent).

De kandidaten dienen zich te onthouden van directe communicatie met andere partijen dan de dossierbeheerder.

De kandidaat gebruikt enkel het Nederlands in zijn mondelinge en schriftelijke communicatie.

De kandidaat-inschrijver treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger jegens de Stad Gent. De Stad Gent zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

Het voorstel wordt door de kandidaat-inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend. Door indiening van zijn voorstel aanvaardt de kandidaat-erfpachter al de clausules van de open oproep en de erfpachtovereenkomst in bijlage, en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden.

### **FOUTEN EN/OF LEEMTEN**

Indien een kandidaat fouten en/of leemten opmerkt in dit document, en zelfs indien deze fouten en/of leemten de kandidaat zouden toelaten of niet zouden beletten een kandidatuur in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en op eigen initiatief te melden aan de dossierbeheerder, zodat deze de nodige correctieve acties kan ondernemen t.a.v. alle kandidaten.

### **INTELLECTUELE EIGENDOM**

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten.

De eigenaar verwerft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, inbegrepen de maquettes of er publicaties over uitbrengen mits de identiteit te vermelden van de auteur. De eigenaar verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken, zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de kandidaten.

Documenten m.b.t. het onroerend goed die tijdens de duur van de erfpacht door of op verzoek van de erfpachter worden opgesteld (bv. plannen van architect bij renovatie), worden op het einde van de erfpacht aan de Stad overgemaakt, met afstand van eventuele intellectuele eigendomsrechten.

## **NON-DISCRIMINATIE**

De erfpachter engageert zich ertoe de 5 basisprincipes rond non-discriminatie en gelijke kansen te respecteren:

### **I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE**

Directe discriminatie behelst het ongunstiger behandelen van een persoon dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van diens nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie. Dit onderscheid kan niet gerechtvaardigd worden op grond van de bepalingen van Titel II Antiracisme Wet. Rechtvaardiging van onderscheid.

### **II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE**

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, tenzij deze bepaling, maatstaf of handelwijze objectief gerechtvaardigd kan worden door een geoorloofde bedrijfsdoelstelling en redelijk te verantwoorden is in verhouding tot voor deze personen minder nadelige middelen om de nagestreefde bedrijfsdoelstelling te realiseren.

### **III. VERPLICHTING OM REDELIJKE AANPASSINGEN OP GROND VAN HANDICAP TE TREFFEN**

In een concrete situatie, naargelang de behoefte voor personen met een handicap, passende maatregelen nemen om toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande overheidsmaatregelen, zoals subsidies of begeleiding, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.

Het begrip handicap moet worden opgevat als een beperking die het gevolg is van langdurige lichamelijke, geestelijke of psychische aandoeningen die in wisselwerking met diverse drempels de betrokkene kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met andere werknemers aan het beroepsleven deel te nemen. Belemmeringen bij het uitoefenen van de beroepsactiviteit kunnen ertoe leiden dat een langdurige ziekte als handicap moet worden beschouwd.

### **IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE**

Vanuit een feitelijke of juridische machtspositie opdracht geven aan anderen om een persoon of een groep te discrimineren op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, is verboden.

### **V. VERBOD OP GEWELD, PESTERIJEN EN ONGEWENST SEKSUEEL GEDRAG OP HET WERK**

Iedere daad van fysiek of verbaal geweld en pestereien op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden 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

- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers/medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren.

## **BIJLAGEN**

1. Inschrijvingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Richtlijnennota
4. Ruimtenoden Dampoortwijk
5. Kenmerken en bouwfysische toestand
6. EPC met unieke code 20230307-0019213603-NR-1 met label X (onbepaald)
7. Bodemattest
8. Stedenbouwkundig uittreksel
9. Vastgoedinformatie
10. Asbestinventarisattest
9. Plannen per verdieping
10. Keuring elektriciteit
11. Bijzonder Convenant GSM operator
12. Verslag Monumentenwacht



## Inschrijvingsformulier

Dit inschrijvingsformulier dient *verplicht* gebruikt te worden.

**OPROEP TOT ERFPACHTER**  
**Antwerpsesteenweg 249, 9040 Gent – Sint-Amandsberg**  
**Voormalig gemeentehuis Sint-Amandsberg**

De kandidatuur wordt ingediend door:

**1. Ingeval een natuurlijk persoon een kandidatuur indient:**

Zeker een kopie van de voor- en achterkant van de identiteitskaart toevoegen.

Naam:	
Voor naam:	
Adres:	
E-mail:	
Telefoon:	
GSM-nummer:	
Andere:	

## 2. Ingeval een feitelijke vereniging een kandidatuur indient:

Desgevallend een kopie van de statuten en de delegatiebeslissing wat betreft de ondertekeningsbevoegdheid toevoegen.

Zeker een kopie van de voor- en achterkant van de identiteitskaart van de vertegenwoordiger(s) en het uniek aanspreekpunt toevoegen.

Naam:	
Rechtsvorm:	
Ondernemingsnummer:	
E-mail (algemeen):	
Naam vertegenwoordiger(s) van de feitelijke vereniging en hoedanigheid (die de kandidatuur indient):	
Contactgegevens van het uniek aanspreekpunt (naam, voornaam, rechtstreeks e-mailadres, telefoon en/of GSM-nummer):	
Andere:	

### 3. Ingeval een rechtspersoon een kandidatuur indient:

Desgevallend een kopie van de delegatiebeslissing wat betreft de ondertekeningsbevoegdheid toevoegen.  
Zeker een kopie van de statuten, de voor- en achterkant van de identiteitskaart van de vertegenwoordiger(s) en het uniek aanspreekpunt toevoegen.

Naam:	
Rechtsvorm:	
Ondernemingsnummer:	
Adres (maatschappelijke zetel):	
E-mail (algemeen):	
Telefoon (algemeen):	
Correspondentieadres (ten behoeve van de procedure):	
Gegevens van de vertegenwoordiger(s) van de rechtspersoon (naam, voornaam, functie, postadres, telefoon en/of GSM-nummer, e-mailadres):	
Contactgegevens van het uniek aanspreekpunt (naam, voornaam, rechtstreeks e-mailadres, telefoon en/of GSM-nummer):	
Andere:	

**ERFPACHTVERGOEDING:**

Voorstel van jaarlijkse canon (exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw, jaarlijks te indexeren), rekening houdend met een termijn tussen 27 en 50 jaar.

Indien de kandidaat-erfpachter kiest voor een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de erfpachter de eerste jaren een lagere vergoeding zal betalen, moet dit hier ook vermeld worden.

De kandidaat-erfpachter verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de open oproepbundel, de bijlagen bij de bundel, de inhoud van dit formulier én van het ontwerp van de erfpachtovereenkomst en verklaart de inhoud ervan te verstaan en te aanvaarden. De kandidaat-erfpachter verzaakt aan alle andere voorwaarden, zoals haar/zijn eigen verkoopsvoorwaarden, zelfs wanneer deze op één of andere bijlage van haar/zijn kandidatuur voorkomen.

Door de indiening van haar/zijn kandidatuur stemt de kandidaat-erfpachter in met de voorwaarden zoals voorzien in deze open oproep en in de erfpachtovereenkomst. De verdere uitwerking van de erfpachtovereenkomst maakt deel uit van de onderhandelingen. De kandidaat-erfpachter kan in haar/zijn offerte aanvullingen op de erfpachtovereenkomst opnemen. Deze voorstellen tot aanvullingen worden enkel overgemaakt m.o.o. onderhandelingen.

De kandidaat-erfpachter verklaart te weten dat de Stad het recht heeft om:

- de erfpacht niet toe te wijzen;
- de procedure te allen tijde te schorsen en/of stop te zetten en/of een andere oproep uit te zetten;
- wijzigingen aan te brengen aan de informatiebundel, de erfpachtovereenkomst en/of de bijlagen en deze wijzigingen kenbaar te maken via de website van de Stad;

Indien de Stad gebruik maakt van dit recht, kan dit geen aanleiding geven tot enig recht op schadevergoeding in hoofde van de kandidaat-erfpachter.

Door indiening van een kandidatuur bevestigt de kandidaat-erfpachter dat zij/hij zich ertoe engageert de non-discriminatieclausule, zoals opgenomen in de open oproep, te respecteren en na te leven.

Dit inschrijvingsformulier werd opgemaakt te ..... [plaats] op ..... [datum].

[handtekeningen van alle vertegenwoordigers met hun naam en functie]

Handtekening(en):



## ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST

**Tussen de partijen:**

1) **1)De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

a) Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,

b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de erfpachtgever**",

en

Vennootschapsvorm, naam, met maatschappelijke zetel te ...., ingeschreven in het RPR te ..... onder (BTW-)nummer ..... en hier overeenkomstig artikel .... van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Naam , hoedanigheid.

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

hierna samen ook genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt:

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

## **I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het verpachte goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

## **II. OVEREENKOMST**

De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in erfpacht aan de erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

### **Stad Gent – achttiende afdeling**

**Een gebouw, gelegen te 9040 Gent – Sint-Amandberg, Antwerpsesteenweg 249, beter gekend als het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg, kadastraal gekend onder Sint-Amandsberg, 18de afdeling, sectie B, nr. 432 K, zoals aangeduid en afgebeeld in kleur op het kadastraal plan dat in bijlage wordt gevoegd.**

De Stad verklaart eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om erover te beschikken.

De erfpachter aanvaardt het recht van erfpacht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachter zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20<sup>ste</sup>.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De indeling en de staat van het in erfpacht gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving. Na afloop van de geplande inrichtings- en verbouwwerken zal een aanvullende plaatsbeschrijving van het in erfpacht gegeven goed worden opgemaakt. Bij ontruiming van het in erfpacht gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De plaatsbeschrijving zal uitgevoerd worden door een deskundige. De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

## **Voorwaarden**

### **Artikel 1 - BESTEMMING**

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in erfpacht gegeven om er ... .

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel \* hierna.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties van de voorschreven bestemming en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

De erfpachter waakt erover dat zijn/haar project geen druk legt op de buurt door mobiliteit, geluid, of andere overlast genereert, van welke aard ook.

## **Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN**

1. Het goed wordt in erfpacht gegeven in haar huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De erfpachter 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 Stad 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 Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

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

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

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

Op 6 maart 2008 werd een bijzonder convenant gesloten tussen Proximus (voorheen Belgacom Mobile) en de Stad voor het plaatsen van een basisstation voor mobiele communicatie op de rechte toren van het voormalig gemeentehuis. Deze overeenkomst werd op 22 februari 2016 verlengd voor 9 jaar. Artikel 19 uit de Kaderovereenkomst d.d. 29 mei 2007 bepaalt dat wanneer het bijzonder convenant vaste datum heeft gekregen voor de eigendomsoverdracht van het gebouw van de Stad, de nieuwe eigenaar geen einde kan maken aan het lopende Bijzonder Convenant dan in de gevallen vermeld onder artikel 4 van de Kaderovereenkomst. Bijgevolg loopt huidige overeenkomst met Proximus nog tot ten minste 31 december 2033. De operator wordt op de hoogte gebracht van het recht van erfpacht dat wordt gevestigd op het goed. Na 31 december 2033 en gedurende de resterende termijn van het recht van erfpacht kan de erfpachter autonoom beslissen het contract met de operator al dan niet te verlengen.

2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en/of architect in voordeel van de erfpachtgever op heden nog niet verstreken is, gaan alle rechten op dat vlak over op de erfpachter.

3. De Stad is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en het erop staande gebouw. De Stad verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en het gebouw waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

### **Artikel 3 – DUUR EN EINDE VAN DE ERFPACHT**

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van .... jaar en gaat in onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of toelatingen, uiterlijk binnen de 10 maanden na het sluiten van onderhavige overeenkomst (exclusief eventuele administratieve of justitiële beroepsprocedures).

Na het verstrijken van de periode van erfpacht zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 7 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de erfpachter is verschuldigd, tenzij:

- de Stad Gent beslist door haar al of niet goedgekeurde aanpassingswerken aan het onroerend goed opnieuw te laten verwijderen door de erfpachter, op diens kosten en verantwoordelijkheid, zodoende het onroerend goed zoveel mogelijk terug in de oorspronkelijke staat te brengen, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval. De Stad zal de erfpachter hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen;
- partijen overeenkomen dat de erfpachtovereenkomst wordt hernieuwd en/of verlengd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Bij het einde van de overeenkomst dient het onroerend goed in volgende staat te zijn:

- Aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) verkeert in een goede staat en vertoont geen schade (veroorzaakt door welke reden dan ook, daterende van voor of tijdens de duur van de erfpacht), met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter op vraag van de eigenaar keuringsattesten over.

Indien bij het einde van het recht van erfpacht blijkt dat het goed zich niet bevindt in de staat waarin het zich volgens de contractuele afspraken zou moeten bevinden, kan de eigenaar kiezen om ofwel werken te laten uitvoeren op kosten van de erfpachter, ofwel een schadevergoeding te verhalen op de erfpachter ter waarde van de raming van de uit te voeren investeringen om het goed in de vereiste staat te brengen.

Bij gebrekkig onderhoud of onvoldoende investeringen om de goede staat van het goed te behouden, beschikt de eigenaar over de mogelijkheid om de minwaarde van het goed op de erfpachter te verhalen.

### **Artikel 4 - ERFPACHTVERGOEDING**

De erfpachtvergoeding bedraagt ..... euro/jaar, en wordt jaarlijks vooraf bij aanvang van ieder contractjaar overgemaakt aan de erfpachtgever.

De jaarlijkse erfpachtvergoeding moet gekweten worden door storting of overschrijving op het IBAN-rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed met vermelding van volgende gestructureerde mededeling +++... / . . . . / . . . . . +++.

Indien de vijfde dag na de vervaldag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de erfpachtvergoeding wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

De canon is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de canon zal geschieden volgens volgende formule :

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde *
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag vermeld in deze overeenkomst, zijnde *

De aanpassing van de canon aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige canon aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de canon en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de canon of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed, de door of voor de erfpachter opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de erfpachter uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht, zijn ten laste van de erfpachter of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

## **Artikel 5 - WERKEN**

Bij de werken dient de erfpachter rekening te houden met de monumentale waarde van het goed.

De erfpachter zal volgende restauratie- en instandhoudingswerken uitvoeren: [zie visienota en plan van aanpak]

Hierbij wordt verduidelijkt dat deze contractuele verplichting aanvullend geldt op de renovatieplicht in de zin van het Energiebesluit.

Het project omvat \* fase(n) volgens het plan van aanpak aangehecht in bijlage aan onderhavige erfpachtovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

De geplande bouwwerken en beoogde invulling zullen gerealiseerd zijn uiterlijk ..... maanden na aanvang van onderhavige overeenkomst. Het moment van voorlopige oplevering van de werken is hierbij bepalend voor de beoordeling van deze termijn.

De Stad behoudt zich het recht een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) van de erfpachter te eisen, per kalenderdag dat de hierboven afgesproken realisatietermijn van de werken en de beoogde invulling overschreden wordt.

De erfpachter 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.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

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 erfpachter is gehouden de veiligheidsnormen en periodieke keuringen uit de Politieverordening inzake preventie van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen na te leven en uit te voeren.

De erfpachter 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 ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

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

De Stad geeft de erfpachter de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen op voorwaarde dat de erfpachter een omgevingsvergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

Het goed mag niet worden afgebroken, met uitzondering van de aangebouwde garage aan de achterzijde van het gebouw. De erfpachter zal deze werken pas mogen uitvoeren na goedkeuring van de plannen door de Stad en na het bekomen van eventueel noodzakelijke toelatingen en/of vergunningen.

De erfpachter 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 erfpachter afzonderlijk aan de Dienst Vastgoed 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 erfpachter 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 erfpachter een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Het is de erfpachter in het kader van zijn recht van erfpacht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de omliggende eigendom van de Stad, desgevallend na advies en mits het respecteren van de richtlijnen van de bevoegde diensten (Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen, Groendienst, Inname Publieke ruimte, ...). 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

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal de erfpachter:

- a) bij aanvang van de erfpacht een waarborg stellen door storting van een bedrag gelijk aan **25.000 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de erfpachtovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

- b) bijkomend, bij aanvang van werken met een geraamde waarde van meer dan 50.000 euro: een waarborg stellen ten bedrage van **5% van de aannemingsom** van de uit te voeren werken op

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Deze waarborg neemt een einde bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering van de uitgevoerde werken.

## **Artikel 7 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN, EN STAAT VAN HET GOED BIJ HET EINDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT**

De erfpachter en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen 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 gebouwen.

De erfpachter heeft de verplichting om het gebouw op te waarden.

De regelgeving uit het Onroerendergoeddecreet en het Onroerendergoedbesluit zijn van toepassing. De erfpachter heeft de plicht tot zowel actief behoud van het monument (in goede staat houden), als passief behoud (niet beschadigen, ontsieren, vernielen of slopen).

Bij het einde van de overeenkomst dient het onroerend goed in volgende staat te zijn:

- Aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) verkeert in een goede staat en vertoont geen schade (veroorzaakt door welke reden dan ook, daterende van voor of tijdens de duur van de erfpacht), met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter op vraag van de eigenaar keuringsattesten over.

Elke, door de erfpachter uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege om niet verworven door de Stad bij het einde van de erfpacht. In geen geval zal de Stad de erfpachter vergoeden voor de gedane investeringen. Niettemin behoudt de Stad zich het recht voor te eisen dat bedoelde constructies op het einde van de erfpacht worden weggenomen en de ter beschikking gestelde ruimtes in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld op kosten van de erfpachter, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval.

De Stad Gent wenst als eigenaar zicht te houden op de staat van het gebouw. Om die reden wordt periodiek een overleg gepland tussen eigenaar en erfpachter over de reeds gebeurde en nog uit te voeren investeringen. Dit overleg vindt minstens plaats na 15, 25 en 35 jaar, en daarnaast ook bijkomend op verzoek van de eigenaar.

Indien bij het einde van het recht van erfpacht blijkt dat het goed zich niet bevindt in de staat waarin het zich volgens de contractuele afspraken zou moeten bevinden, kan de eigenaar kiezen om ofwel werken te laten uitvoeren op kosten van de erfpachter, ofwel een schadevergoeding te verhalen op de erfpachter ter waarde van de raming van de uit te voeren investeringen om het goed in de vereiste staat te brengen.

## **Artikel 8 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN**

1. De erfpachter staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en aanhorigheden, die naar aanleiding van de erfpacht en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

2. De erfpachter of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenover de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de erfpachter of zijn rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het recht van erfpacht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De erfpachter of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoed.

Tevens dient de erfpachter of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

De verzekeringspolis van de erfpachter dient er in te voorzien dat, ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, het de Stad toegelaten is de premie of enige andere verplichting in plaats van de erfpachter of zijn rechtsopvolger te voldoen. De Stad zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de erfpachter of zijn rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 10.

#### **-Tenietgaan van het gebouw waarop het recht van erfpacht rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van erfpacht rust, is de erfpachter verplicht het gebouw en haar uitrusting te herstellen en/of herop te bouwen naar de toestand op het moment van de bescherming.

De erfpachter is verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waarbij hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de erfpachter schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

#### **Artikel 9 - ONTEIGENING**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van erfpacht op te bestaan. De erfpachter zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

De Stad verklaart dat bij haar weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij 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 erfpacht gegeven goed.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

## **Artikel 10 – UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

1. In het volgende geval wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

-ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële en inhoudelijke waarborgen biedt.

In dit geval vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is. De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’ en de erfpachter zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de erfpachter betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de erfpachter:

a) indien de erfpachter de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in recht van erfpacht gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de erfpachter zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 11 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) indien de erfpachter de vooropgestelde bestemming, timing van voltooiing van de werken, timing van de start van de uitbating en engagementen inzake instandhouding en opwaardering van het gebouw in de door hem opgestelde visienota en het aangehechte plan van aanpak niet naleeft en/of de door hem aangegane engagementen niet nakomt;

e) ingeval de erfpachter in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;

f) ingeval de erfpachter in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

g) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

In geval van een voorgenomen beslissing tot ontbinding van de overeenkomst wegens wanprestatie, worden ook de hypothecaire schuldeisers van de erfpachter op de hoogte gebracht. Deze laatsten beschikken over een termijn van ..... maanden om, in onderling overleg met de erfpachter, een kandidaat-overnemer voor het erfpachtrecht aan te reiken, waarmee de Stad zich dient akkoord te verklaren in overeenstemming met artikel 11.

Na het verstrijken van voormelde termijnen (ingebrekestelling en termijn voor hypothecaire schuldeisers), kan de erfpachtgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de erfpachter worden meegedeeld. De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’. De bedragen betaald als canon zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

3. De erfpachter zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van erfpacht gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent, een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

In geval het recht van erfpacht een einde neemt gedurende de eerste 5 jaar, komt de reeds betaalde erfpachtvergoeding integraal aan de Stad toe, onverminderd het recht van de Stad op een vergoeding voor de werkelijk geleden schade.

## **Artikel 11 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN**

De erfpachter kan zijn recht van erfpacht overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

De overnemer van de erfpacht treedt in de rechten en plichten van de overdrager.

Ook in geval van een overdracht van het erfpachtrecht in het kader van een gebeurlijk faillissement van de erfpachter, zal toestemming van de Stad, zoals hierboven uiteengezet, vereist zijn.

In geval van een door de Stad goedgekeurde overdracht van deze overeenkomst, is de erfpachter 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.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

De erfpachter 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.

## **Artikel 12 – HYPOTHEEK**

De erfpachter heeft het recht haar erfpacht 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 Stad.

## **Artikel 13 – NON-DISCRIMINATIE**

De erfpachter engageert zich ertoe de 5 basisprincipes rond non-discriminatie en gelijke kansen te respecteren:

### **I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE**

Directe discriminatie behelst het ongunstiger behandelen van een persoon dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van diens nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie. Dit onderscheid kan niet gerechtvaardigd worden op grond van de bepalingen van Titel II Antiracisme Wet. Rechtvaardiging van onderscheid.

### **II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE**

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, tenzij deze bepaling, maatstaf of handelwijze objectief gerechtvaardigd kan worden door een geoorloofde bedrijfsdoelstelling en redelijk te verantwoorden is in verhouding tot voor deze personen minder nadelige middelen om de nagestreefde bedrijfsdoelstelling te realiseren.

### III. VERPLICHTING OM REDELIJKE AANPASSINGEN OP GROND VAN HANDICAP TE TREFFEN

In een concrete situatie, naargelang de behoefte voor personen met een handicap, passende maatregelen nemen om toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande overheidsmaatregelen, zoals subsidies of begeleiding, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.

Het begrip handicap moet worden opgevat als een beperking die het gevolg is van langdurige lichamelijke, geestelijke of psychische aandoeningen die in wisselwerking met diverse drempels de betrokkene kunnen beletten volledig, daadwerkelijk en op voet van gelijkheid met andere werknemers aan het beroepsleven deel te nemen. Belemmeringen bij het uitoefenen van de beroepsactiviteit kunnen ertoe leiden dat een langdurige ziekte als handicap moet worden beschouwd.

### IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE

Vanuit een feitelijke of juridische machtspositie opdracht geven aan anderen om een persoon of een groep te discrimineren op grond van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, is verboden.

### V. VERBOD OP GEWELD, PESTERIJEN EN ONGEWENST SEKSUEEL GEDRAG OP HET WERK

Iedere daad van fysiek of verbaal geweld en pesterijen op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden 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
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers/medewerkers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren.

## Algemene bepalingen

### **Artikel 14 - BODEMATTEST**

De overeenkomst betreft een overdracht van een onroerend goed waarop geen activiteit was of is uitgevoerd opgenomen in de Vlarebo lijst.

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van erfpacht rust, en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amansberg – basis voor onderhandelingen

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 17 mei 2023 luidt als volgt :

### **1. Kadastrale gegevens**

afdeling : 44061 GENT 18 AFD/ST-AMANDSBERG 1AFD

straat + nr. : ANTWERPSESTWG 247

sectie: B

nummer : 0432/00K000

### **2. Inhoud van het bodemattest**

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

#### **Opmerkingen:**

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).
3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).
4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

De Stad verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

## **Artikel 15 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN**

### **1. VCRO**

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

- a) Dat er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt:  
2013/60091: wegeniswerken, aanleg van voetpaden, opritten, aanliggende en dubbelrichtingsfietspaden, parkeerstrook en het rooien van een hoogstammige boom;  
2006/60134: het bouwen van een telecommunicatiestation;  
1980/043 SA: de plaatsing van een aansluitingskast.
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is 'zone voor openbaar nut' (BPA SA-11 BPA Campo Santo, goedgekeurd op 29 september 1988);

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amansberg – basis voor onderhandelingen

- d) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;
- e) dat op het onroerend goed een 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;
- f) dat voorschreven goed niet of wel het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit
- g) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest niet is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 30 januari 2024 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundige uittreksel in de authentieke akte opnemen.

## 2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

### **Artikel 16 - ASBESTINVENTARISATTEST**

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De Stad verklaart dat er voor het onroerend goed een asbestinventarisattest werd afgeleverd op 1 juni 2023 met nummer 20230601-000040.000.

De erfpachter verklaart voorafgaandelijk aan het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het attest.

De conclusie van het attest luidt als volgt: "Niet-asbestveilig".

De erfpachtgever verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de erfpachter overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

De erfpachtgever verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

#### **Artikel 17 - RENOVATIEPLICHT INZAKE HET ENERGIEBESLUIT**

Het goed is een niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De erfpachter dient rekening te houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dit impliceert dat de erfpachter mogelijk verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen.

Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit.

Binnen vijf jaar na het verlijden van de authentieke akte moet dan een EPC niet-residentiële gebouwen voorliggen waaruit blijkt dat het Goed voldoet aan de vereiste energieprestaties.

De erfpachter wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Welke concrete renovaties en verplichtingen de erfpachter zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en dit best in overleg met een energiedeskundige.

#### **Artikel 18 - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Of

Wat het energieprestatie-certificaat betreft, gezien de aard van het aangekochte pand en de bestemming ervan wordt de eigenaar ontslaan tot het afleveren van betrokken attest.

Of

Het energieprestatiecertificaat dat bij verkoop door de eigenaar aan de erfpachter moet worden overgedragen (art. 4 besluit Vlaamse Regering dd 11/01/2008) is voor het gebouw voorwerp van deze overeenkomst nog niet beschikbaar.

De eigenaar verbindt er zich toe uiterlijk bij het ondertekenen van de notariële akte het energieprestatiecertificaat, afgeleverd door een erkend energiedeskundige, aan de koper ter beschikking te stellen.

De kosten van dit certificaat zijn ten laste van de eigenaar.

Het energieprestatiecertificaat is een louter informatief document dat niet als essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

Partijen bevestigen dat de niet-mededeling van het energieprestatiecertificaat op datum van heden de geldigheid van onderhavige verkoop op geen enkele wijze beïnvloedt.

In geen geval zal de erfpachter aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Of

De eigenaar overhandigt bij deze aan de erfpachter een kopie van het energieprestatiecertificaat met nummer \* (artikel 4 besluit Vlaamse Regering de dato 11 januari 2008) opgemaakt door energiedeskundige \* op datum van \*.

De erfpachter bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige verkoping te sluiten.

In geen geval zal de erfpachter aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de eigenaar ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

## **Artikel 19 – BESCHERMINGSMAATREGELEN**

Het goed werd bij Vlaams Besluit d.d. 13 maart 1996 beschermd als monument.

## **Artikel 20 - BEZOEK**

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in erfpacht gegeven goed mogen bezoeken.

## **Artikel 21 – 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 22 – AUTHENTIEKE AKTE**

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het recht van erfpacht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris \*
- de erfpachter: Notaris \*

Partijen verbinden zich ertoe notaris ..... aan te stellen als penhoudend notaris en hem/haar de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het recht van erfpacht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk \* om \* te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter.

## **Artikel 23 – GESCHILLEN**

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de erfpachter op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amandsberg – basis voor onderhandelingen

## **Artikel 24 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

## **Artikel 25 - SLOTBEPALINGEN**

Opgemaakt te Gent op \*

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter

Voor de voorzitter van de  
gemeenteraad,  
bij delegatie  
(zie ook:  
[www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

Mieke Hullebroeck  
Algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Oud Gemeentehuis Sint-Amansberg – basis voor onderhandelingen

## ***RICHTLIJENNOTA***

Hierna volgt het gecoördineerd advies van de Dienst Stedenbouw, de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie van de Stad Gent en het agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen, op datum van opmaak van deze oproep:

### **Stedenbouwkundige voorschriften**

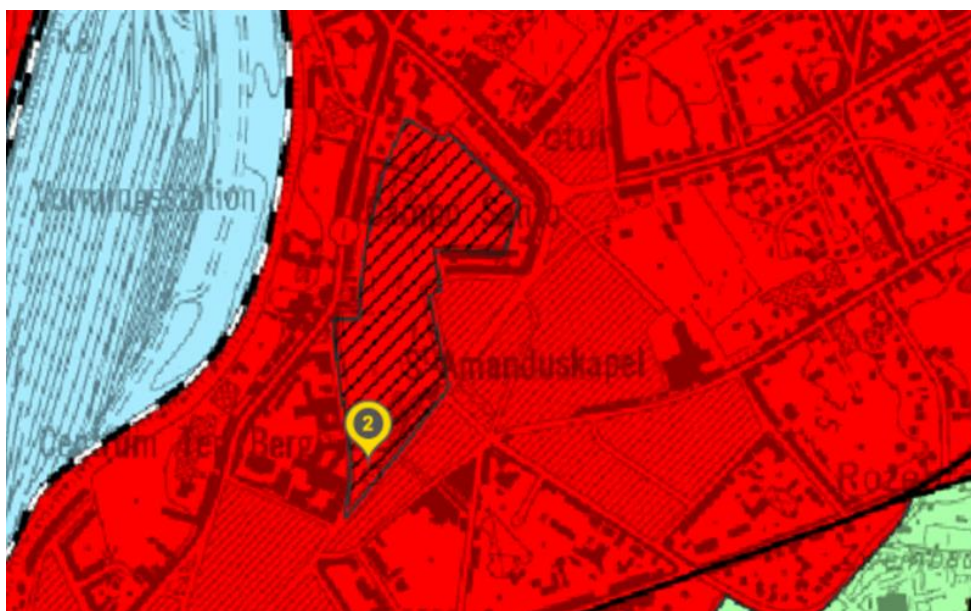
- Geldende plannen:

#### Gewestplan:

Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd dd. 14/09/1977

Gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

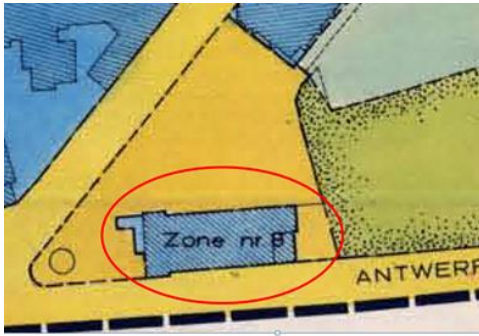


#### RUP Afbakening:

Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, goedgekeurd dd. 16/12/2005, maar niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.

#### Bijzonder plan van Aanleg en BPA-voorschriften:

Het BPA SA-11 BPA Campo Santo, goedgekeurd op 29 september 1988, is van toepassing. Het goed is gelegen in de zone nr. 8 met bestemming 'openbare nut'. Er zijn geen specifieke voorschriften opgenomen voor betreffende zone nr 8.



- Afwijking op de bestemming van het BPA:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 10 van het 'Besluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen' kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- 2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
- 3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Aandachtspunt i.f.v. een afwijking:

- Een afwijking dient een gunstig advies van agentschap Onroerend Erfgoed en de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie te krijgen.
  - Stedenbouwkundig gezien zullen geen specifieke beperkingen m.b.t. bestemming worden opgelegd en zullen de verbouwingsmodaliteiten bepaald worden door de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en het agentschap Onroerend Erfgoed.
  - Essentieel zullen ook de voorwaarden van de Brandpreventiedienst Zone Centrum zijn.
- Andere van toepassing zijnde voorschriften (niet-limitatief):

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent.

### **Richtlijnen bij herbestemming**

Het voormalige gemeentehuis van Sint-Amandsberg is sinds 13 maart 1996 bij Ministerieel besluit beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde, wetenschappelijke waarde als een van 1883 daterend openbaar bouwwerk in neogotische stijl naar ontwerp van architect Modeste De Noyette. Het goed is eveneens opgenomen in het stadsgezicht 'de onmiddellijke omgeving van het Campo Santo Sint-Amandsberg' dat beschermd werd bij Ministerieel Besluit van 13 maart 1996 omwille van de sociaal-culturele, artistieke, historische, volkskundige waarde en wetenschappelijke waarde.

Het vinden van een geschikte herbestemming voor het gebouw biedt de beste garantie voor behoud ervan in de toekomst. Behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde dient daarbij voorop te staan. Bij de beoordeling van eventuele plannen zal deze erfgoedwaarde de basis vormen voor de beoordeling ervan.

Erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen zoals deuren, schouwen, vloeren, glas-in-lood-vensters, muurschilderingen en dergelijke meer hebben waarde en moeten in de definitieve plannen geïntegreerd worden. Behoud van waardevolle structuren (kolommen, gewelven, houten vloeren...) en interieurelementen (deuren, schouwen, vloeren, glas-in-lood, muurschilderingen...) dient dan ook voorop te staan.

Later ingebrachte elementen die niet werden uitgevoerd in de geest van het oorspronkelijke ontwerp kunnen verwijderd worden. Vooral op de tweede verdieping werd in de jaren '50 een grondige renovatiecampagne gevoerd die vanuit erfgoed oogpunt geen waarde heeft. Het zou een meerwaarde betekenen op dit niveau het later ingebrachte plafond te verwijderen zodat het originele houten gewelf opnieuw zichtbaar wordt en de ruimte haar oorspronkelijke dubbelhoge dimensie terug krijgt.

Ook de later aangebouwde garage aan de achterzijde van het gebouw heeft weinig erfgoedwaarde en kan verwijderd worden.

Het buitenschrijnwerk met glas-in-lood en origineel hang- en sluitwerk dient bewaard te blijven. Maatregelen in het kader van energieprestatie zijn bespreekbaar en gebeuren in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed.

De inschrijver(s) dienen bij de opmaak van het voorstel met deze opgelegde bestemmingsvoorschriften en monumentale voorwaarden rekening te houden. De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen van de eventueel vereiste toelatingen en/of vergunningen.

### **Premies en beheersplan**

Gezien de bescherming als monument kunnen voor erfgoed gerelateerde werken premies aangevraagd worden bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Hierbij bestaat de keuze tussen onderzoekspremies (vooronderzoeken) en erfgoedpremies (onderhouds- en restauratieve werken). Er zijn 2 soorten erfgoedpremies, nl. volgens de standaardprocedure en volgens de oproepprocedure.

Voor meer informatie en de geldende regelgeving m.b.t. de aanvraag van een premie en de opmaak van een beheersplan kan verwezen worden naar: <https://www.onroenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen> en <https://www.onroenderfgoed.be/een-beheersplan-opstellen>.

[De erfpachter onderzoekt zelf of de werken in aanmerking komen voor een premie. Hiervoor kan hij/zij contact opnemen met het agentschap Onroerend Erfgoed \(regio West\).](#)

## **Bijzondere voorwaarden**

### ***Sloopverbod***

De gebouwen kunnen niet worden afgebroken, extreem verbouwd of uitgebreid worden met extra verdiepingen, enkel de later aangebouwde garage aan de achterzijde van het gebouw heeft weinig erfgoedwaarde en kan verwijderd worden.

## ***BELANGRIJKSTE KENMERKEN EN BOUWFYSISCHE TOESTAND***

### **Oppervlakte**

Het voormalig gemeentehuis heeft een kadastrale oppervlakte van 383m<sup>2</sup>. Het gebouw wordt in zijn geheel in erfpacht aangeboden. De netto oppervlaktes van de afzonderlijke ruimtes zijn te consulteren op de plannen per verdieping.

### **Exterieur**

Het goed heeft twee volwaardige bouwlagen die zich bovenop een souterrain bevinden. De gevel bestaat uit Boomse baksteen en blauwe steen van Soignies op een sokkel van Doornikse steen. Het zadeldak heeft verschillende houten dakkapellen.

De vier gevels zijn uniek uitgewerkt.

De *voorgevel* (zuiden) heeft rechts een vierkante toren met drie geledingen. In de hoeknis staat een beeld van de Heilige Amandus. De derde geleding is voorzien van galmgaten en een horloge, afgewerkt met octogonale hoektorentjes en bekroond met een geajoueerde balustrade. De oorspronkelijke afgeknotte achzijdige spits met lantaarn werd in 1935 afgerukt door de wind en vervangen door een slankere torenspits naar ontwerp van architecten J. en A. Rooms. De linkerhelft van de zuidelijke gevel heeft een puntgevel met drie traveeën, bordestrap met geajoueerde leuning en een Brugse travee met kruiskozijsen en blind tracerwerk.



De *oostelijke zijgevel* omvat zes traveeën met uitkragende ronde traptoren op de zuidelijke hoek. Ter hoogte van het souterrain bevinden zich 4 ramen 'bolkozijnen'. Boven de daklijst bevindt zich een attiek met verschillende kantelen.



De *westelijke zijgevel* is analoog aan de oostelijke zijgevel. Hier met erkeruitbouw op zuidelijke hoek.



Op de hoeken van de *achtertrapgevel* (noorden) staan octogonale torentjes. Tussenin bevindt zich een centrale brede muurdam met spaarvelden. Verder neemt men Brugse traveeën waar met fijne baksteenprofielen en baksteentraceringen.



### Interieur

De netto oppervlaktes van de afzonderlijke ruimtes zijn te consulteren op de plannen.

De **kelderverdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 59m<sup>2</sup>.

Het **gelijkvloers** (souterrain) heeft een bruto vloeroppervlakte van 383m<sup>2</sup> en bestaat uit een inkomhal, traphal, berging, sanitair, grote ruimte van 66m<sup>2</sup> en verschillende kleinere ruimtes.

Het gelijkvloers geeft achteraan uit op een binnenkoer en garage.

De **eerste verdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 283m<sup>2</sup>. Verschillende mooie ruimtes waaronder de voormalige raadzaal geven uit op een lange gang. De voormalige raadzaal is afgewerkt met houten lambrisering en geprofileerde moerbalken. De originele natuurstenen schouwmantel is bewaard gebleven.

De **tweede verdieping** heeft een bruto vloeroppervlakte van 283m<sup>2</sup>. Deze verdieping is onderverdeeld in 5 ruimtes.

De **derde verdieping** (zolder) heeft een bruto vloeroppervlakte van 247m<sup>2</sup>. De zolder is op dit moment niet bruikbaar wegens de aanwezigheid van ijzeren trekkers op ooghoogte tussen de spanten.

In de **toren rechts** bevindt zich een GSM antenne en bijhorende technische installatie. De operator heeft exclusieve toegang tot haar installatie via de zijdeur langs de oostelijke gevel. De erfpachter dient de operator 1 maal per jaar toegang te verlenen tot het goed voor de opname van de tellers. Het contract gesloten tussen de Stad en de operator wordt overgedragen aan de erfpachter. Ook de inkomsten van de GSM-antenne zijn voor de duur van het contract ten gunste van de erfpachter.

De toren rechts geeft toegang tot een tweede zolder. Deze zolder kan niet worden ingericht. Er is in het gebouw geen lift aanwezig.

Het publiek sanitair en de elektriciteitscabine achteraan het gebouw behoren niet tot de erfpacht.

Het publiek sanitair achteraan het goed is en blijft in beheer van de Stad. De elektriciteitscabine achteraan het goed is en blijft in beheer van Eandis.



- 1: zone die in erfpacht gegeven wordt.
- 2: elektriciteitscabine. Valt buiten de erfpacht.
- 3: publiek sanitair. Valt buiten de erfpacht.

De inschrijver is verplicht een plaatsbezoek bij te wonen en zich te informeren over de staat van het gebouw. Door in te schrijven en zich kandidaat te stellen, aanvaardt de inschrijver het goed in de staat waarin het zich bevindt.

De bouwfysische hoofdstructuur van het voormalig gemeentehuis is vrij goed. Het gebouw verkeert algemeen in een degelijke staat. De gebreken die zich voordoen zijn plaatselijk. De staat van de traphal naar de tweede verdieping en de tweede verdieping zelf is minder goed in vergelijking met de andere ruimten.

In de periode 2008 – 2009 ondergingen de gevels en de daken een grondige restauratiebeurt. Enerzijds werd er gewerkt aan het buitenmetselwerk (ontmossen, reinigen, herstellen, hervoegen, hydrofoberen, herstellen (muur)ankers en plaatsen duivenwering). De bedaking werd aangepakt (preventieve en curatieve houtbehandeling, (waar nodig) nieuwe bebording, nieuwe natuurleien, nieuwe dakgoten en bliksembeveiligingsinstallatie). Alsook het buitenschrijnwerk werd gerestaureerd (demonteren, herlodden en terugplaatsen glas-inloodramen en herstellen en schilderen/vernissen houten buitenschrijnwerk).

Het interieur werd niet gerenoveerd en dient opgeknapt te worden door de erfpachter in functie van de nieuwe invulling.

Hieronder een opsomming van de belangrijkste punten waarmee de erfpachter gedurende de erfpacht rekening dient te houden (niet-limitatief):

- De elektriciteitsinstallatie is verouderd en aan vernieuwing toe.
- De sanitaire installatie is verouderd en is aan vernieuwing toe.
- Het goed is aangesloten op centrale verwarming. Er werd recent een nieuwe gasketel geplaatst in de kelder. De radiatoren zijn verouderd en in slechte staat. Her en der zijn de radiatoren roest.
- Er zijn geen ventilatievoorzieningen.
- De brandbeveiligingsinstallatie is nu niet of minimaal voorzien en is aan vernieuwing toe.
- De riolering is verouderd en is aan vernieuwing toe.
- De binneninrichting (wand-, plafond- en vloerafwerkingen) is in slechte staat op het 2<sup>de</sup> verdiep en de zolder, voornamelijk ten gevolge van waterschade uit het verleden. Deze is volledig te vernieuwen in overleg met de stedelijke Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed. De natuurstenen schouwmantel, houten lambriseringen en geprofileerde moerbalken op de eerste verdieping in de raadzaal moeten bewaard blijven.
- Het binnenschrijnwerk dat niet origineel is of zich in slechte staat bevindt kan vernieuwd worden met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw. Dit gebeurt steeds in overleg met de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en het agentschap

Onroerend Erfgoed. Voorafgaandelijk aan de uitvoering is een toelating vereist van het agentschap Onroerend Erfgoed.

- Het zinken afdakje op de binnenkoer is fel verweerd, gescheurd en verzakt.
- De historische gevels zijn niet geïsoleerd. Het is niet mogelijk om aan de buitenzijde te isoleren wegens het beschermde uitzicht van het monument. Isoleren aan de binnenzijde is niet mogelijk zonder de bestaande binnenafwerking, die eveneens beschermd is, volledig te vernieuwen (muren, plafonds, vloeren). Bovendien is thermische isolatie aan de binnenzijde vanuit technisch oogpunt niet ideaal (koudebruggen). Het na-isoleren van de gevels is bijgevolg noch aan de buitenzijde, noch aan de binnenzijde te verzoenen met de erfgoedwaarde van het gebouw en is vanuit dat oogpunt niet aanvaardbaar.
- Het oorspronkelijk buitenschrijnwerk is niet thermisch onderbroken en heeft enkele beglazing (grote raampartijen in glas-in-lood). Dit kan eventueel verbeterd worden door het plaatsen van voorzetramen aan de binnenzijde (mits de toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed).
- De vloeren op volle grond en boven de kelders zijn niet geïsoleerd.
- De afwerklaag van het houten buitenschrijnwerk is op veel plaatsen sterk verweerd (de dakkapellen van het hoofdvolume, de dakkapellen van de toren, het schrijnwerk van de galmgaten, ramen en deuren). De verflaag is verbleekt, afgebladderd, gebarsten, waardoor deze niet langer voldoet. Plaatselijk is het hout rot.
- Aan de zuidwestzijde van het gebouw is het interieur sterk beschadigd als gevolg van vroegere lekkages. De afwerkklagen komen los en zijn bevuild. Het houten lijstwerk thv het plafond is eveneens deels afgebroken.
- De standpijpen vertonen op verschillende plaatsen roestvorming.

Op een 5 tal plaatsen werd in het gebouw asbest vastgesteld.

De inschrijvers dienen zich bewust te zijn van deze problematieken die voornamelijk te wijten zijn aan vochtinfiltratie. Er zijn echter oplossingen mogelijk. Er zal moeten bekeken worden op welke manier, en zonder veel origineel materiaal te verliezen, alles terug kan geconsolideerd worden. Het is dus aangewezen dat de inschrijvers zich door professionelen in deze materie laten omringen.

In de visietekst (zie verder) dient uiteengezet te worden hoe de kandidaat-erfpachter met deze problematiek zal omgaan, bijvoorbeeld aan de hand van een (kort) verslag opgemaakt door een ingenieur of architect gespecialiseerd in deze materie.

De erfpachter van dit beschermd erfgoed staat in voor de goede instandhouding en het onderhoud ervan. De meeste grotere ingrepen vereisen een omgevingsvergunning (aan te vragen bij de stad). Deze ingrepen worden steeds teruggekoppeld met de stedelijke Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie en met het agentschap Onroerend Erfgoed. Voor kleinere ingrepen volstaat meestal een schriftelijke toelating die rechtstreeks bij het agentschap Onroerend Erfgoed (regio West) kan bekomen worden.

Om de erfgoedwaarden en de toekomst van het beschermde onroerend erfgoed te verzekeren, voorziet het agentschap Onroerend Erfgoed financiële steun voor ingrepen die noodzakelijk zijn om het erfgoed in goede staat te houden of te herwaarderen. De erfpachter kan desgevallend premies/subsidies bekomen (zie verder).

Bij het einde van het recht van erfpacht dient het goed zich in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moet het gebouw zich minstens in dezelfde staat bevinden als bij aanvang van het recht van erfpacht;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) verkeert in een goede staat en vertoont geen schade (veroorzaakt door welke redenen dan ook (bv. door vocht), daterende van voor of tijdens de duur van de erfpacht), met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter op vraag van de eigenaar keuringsattesten over.

Elke, door de erfpachter uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege om niet verworven door de Stad bij het einde van de erfpacht. In geen geval zal de Stad de erfpachter vergoeden voor de gedane investeringen. Niettemin behoudt de Stad zich het recht voor te eisen dat bedoelde constructies op het einde van de erfpacht worden weggenomen en de ter beschikking gestelde ruimtes in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld op kosten van de erfpachter, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval.

Indien bij het einde van het recht van erfpacht blijkt dat het goed zich niet bevindt in de staat waarin het zich volgens de contractuele afspraken zou moeten bevinden, kan de eigenaar kiezen om ofwel werken te laten uitvoeren op kosten van de erfpachter, ofwel een schadevergoeding te verhalen op de erfpachter ter waarde van de raming van de uit te voeren investeringen om het goed in de vereiste staat te brengen.

De Stad Gent wenst als eigenaar gedurende de volledige looptijd van de erfpachtovereenkomst zicht te houden op de staat van het gebouw. Om die reden wordt periodiek een overleg gepland tussen eigenaar en erfpachter over de reeds gebeurde en nog uit te voeren investeringen. Dit overleg vindt minstens plaats na 15, 25 en 35 jaar, en daarnaast ook bijkomend op verzoek van de eigenaar.

## **RUIMTENODEN DAMPOORTWIJK**

N.a.v. de opmaak van de conceptstudie *En Route* werd een inspraaktraject met de buurt, veldwerkers en stadsdiensten doorlopen om de ruimtenoden uit de buurt in kaart te brengen (2013-2019).

Volgende initiatieven werden genomen:

- **Bundeling en analyse van gekende noden uit het gebied Dampoort-Sint-Amandsberg:** opvolgingstabel wijk van de maand (2013), swot-analyse (2016), conceptstudie *En Route* (2016), leidraad buurt Heilig-Hartplein (2017), nota sogent (2017), proefopstelling en gesprekken pleinpartners Heilig-Hartplein (2017/2018), synthesesnota wijkbeurs (2018), ruimtebevraging bewonersgroepen, verenigingen en organisaties (2018), ruimtebevraging stadsdiensten voor lange termijninvulling 2018 (inclusief eindrapport macroscan, 2015), concrete bevraging van de partners en omwonenden van de sites (begin 2019).
- **Noden en ruimtes aan elkaar koppelen via drie programmatieworkshops:** met het buurtatelier, het wijkactieteam en de stadsdiensten. Tijdens de workshops werden zoveel mogelijk noden gekoppeld aan verschillende projecten uit *En Route*: de Wasserij site, de Heilig-Hartkerk, de Pastory en de welzijnssite aan de Doornakkerstraat.

De noden die nog niet of onvoldoende gelinkt konden worden aan een van deze ruimtes kunnen door de kandidaat gebruikt worden bij zijn/haar voorstel van invulling met meerwaarde voor de buurt voor het voormalig gemeentehuis van Sint-Amandsberg:

### **1. CULTUUR**

- **Een plek voor culturele diversiteit**, idealiter met medebeheer van Bulgaarse, Turkse en Maghrebijnse organisaties (ruimte voor muziek en dans).
- **Een gedeelde repetitieruimte** (bv. om kort en snel te repeteren voor een optreden) met stockageruimte.
- **Atelierruimte:** creatieruimtes (waar langere periode aan een project gewerkt kan worden) voor creatieve bewoners en kunstenaars met stockageruimte. Het gebied is een gegeerde zone voor atelier-, repetitie-, bureauruimte.

### **2. JEUGD**

- Ruimte voor extra georganiseerde **kinder- en jongerenwerking**.
- Er is nood aan **een indoorskatepark**, een duurzaam (Belgische winters) indoorpark. Het kan tegelijk een plek zijn waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten, sporten, er kan een skatewinkel bij zijn, een bar, een soort "jeugdhuis", ... maar ook toegankelijk voor jongeren die financieel kwetsbaar zijn. Noodzaak is een hoog plafond, juiste ondergrond, enz.

### **3. SPORT**

- Toegankelijke **sportinfrastructuur**, fitnessstoestellen, sportruimte voor vrouwen.

### **4. ONDERWIJS EN KINDEROPVANG**

- Nood aan een plek waar ouders terecht kunnen voor **opvoedingsondersteuning**.

- Nood aan een **crèche en kinderopvang**: Dampoortwijk heeft een heel lage dekkingsgraad, dus prioritair zoekgebied.
- Nood aan uitbreiding van de **freinetschool Keerpunt** in de Spitaalpoortstraat.

## 5. ECONOMIE

- Antwerpsesteenweg & Dendermondsesteenweg = kernwinkelgebied dus kleinschalige handel en behoud winkelpand voor handelsfunctie.

## 6. MOBILITEIT

- **Verkeersveilige buurt**: verkeersstructuurplan, meer ruimte voor groen en de zachte weggebruiker, meer ruimte op de weg voor verkeersveilige maatregelen (oversteekplaatsen aan parken, fietsveiligheid Dendermondsesteenweg).
- **Overdekte fietsenstallingen**.
- **Deelpunt fietsen en auto's**.