



ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

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,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

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

en

2) **Vzw Scouts en Gidsen Sint-Paulus**, met zetel te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan 14, ingeschreven in het RPR te Gent onder nummer 1007.882.953 en hier overeenkomstig artikel 15 §2 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, benoemd in de oprichtingsakte:

- de heer COPPITERS Tomas Titus, wonende te 9000 Gent, Karel Antheunisstraat 4 bus 101.

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

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

De Stad is eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de Duifhuisstraat, vlak aan het Duifhuispark. Het perceel grond wordt tot nu toe gebruikt als buurtparking, en ligt volgens het RUP in een zone voor aan het wonen verwante voorzieningen.

Scouts en Gidsen Sint-Paulus zijn momenteel gehuisvest in gebouwen, gelegen in de Lostraat te Gent. Door een probleem met een nooduitgang kan de scoutsgroep deze gebouwen niet meer (volledig) gebruiken en zijn ze op zoek naar een nieuwe locatie. De scoutsgroep heeft interesse in een nieuwe locatie aan de Duifhuisstraat, en heeft samen met de Dienst Vastgoed en de Jeugddienst onderzocht of zij de grond aan de Duifhuisstraat kunnen gebruiken om een nieuw gebouw te realiseren voor hun werking.

Na onderzoek is gebleken dat het perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Duifhuisstraat, geschikt zou zijn als nieuwe locatie voor de Scouts en Gidsen Sint-Paulus.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel om het volledig perceel grond in opstal te geven aan de vzw Scouts en Gidsen Sint-Paulus.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het opstalrecht 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 opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De grond gelegen te 9000 Gent aan de Duifhuisstraat, kadastraal gekend onder de 9^e afdeling, sectie I, perceelsnummer 221/L/2/P0000, met een oppervlakte van 571 m².

Zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op het kadastraal plan dat in bijlage wordt gevoegd.

De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de kadastrale oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

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

De opstalhouder verklaart het hiervoor beschreven goed voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd als gebouw voor jeugdwerking. Verhuur en overnachting van het op te trekken gebouw is toegestaan zolang de opstalnemer hiervoor voldoet aan de geldende regelgeving o.a. opgelegd door de brandweer.

Deze bestemming mag door de opstalhouder 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 11 hierna.

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

Artikel 2 – STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De goederen worden in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

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

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

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

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst 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 opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

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

Wat betreft de laadpaal die momenteel op het terrein staat verbindt de opstalgever zich ertoe om alle mogelijke overeenkomsten die thans rusten op dit terrein tegen de notariële akte te beëindigen, zodat de opstalhouder het genot en vrij gebruik kan krijgen uiterlijk bij de akte. De kosten hiervan zijn ten laste van de opstalgever.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende het goed.

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

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

Artikel 3 – DUUR VAN HET OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 50 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 3.188 van het Burgerlijk Wetboek, opnieuw in de onbezwaarde eigendom treden van de grond en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd.

Bij het einde van dit opstalrecht zal de eigenaar in eigendom treden van de gebouwen, werken en aanplantingen door de opstalhouder opgericht op voorschreven goed, zonder enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd te zijn, tenzij:

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger; De Stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - OPSTALVERGOEDING

De jaarlijkse opstalvergoeding voor het volledig perceel wordt vastgesteld op **1.950,00 euro**.

De opstalvergoeding is pas verschuldigd vanaf de effectieve start der werken van het op te richten gebouw. De opstalhouder zal de Stad minimaal 1 maand op voorhand verwittigen van de start van de werken.

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige overeenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de opstalhouder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen vergoeding op 0 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte canon	1.950,00
Te betalen canon	0
Subsidie	1.950,00

De subsidie die de opstalhouder geniet ten bedrage van **1.950 euro** vanaf de ingangsdatum kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De opstalhouder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en max. 50 jaar. De Stad zal de opstalhouder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De opstalhouder blijft de huursubsidie genieten, onverminderd het recht van de Stad om deze elke driejarige periode te herzien, zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de opstalhouder dient te beschikken over een erkenning door de Jeugddienst van de Stad als jeugdwerkinitiatief en gesubsidieerd te worden voor haar werking;
2. er moet duidelijk worden bewezen dat de opstalhouder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde vergoeding geheel of gedeeltelijk te financieren;
3. de opstalhouder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst en de subsidieovereenkomst met de Jeugddienst, na te leven.

De opstalhouder verbindt zich ertoe om de subsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij is toegekend.

De opstalhouder verbindt er zich toe bij ondertekening, alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst, zijn balans en rekeningen, alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand, aan de Stad te bezorgen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de volgende verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de opstalhouder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte canon geïndexeerd tot op deze verjaardag.

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

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basisjaar 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de opstalvergoeding 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 het opstalrecht
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst, zijnde ...

De aanpassing van de opstalvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding 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 opstalvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag 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 opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de notariële akte.

Artikel 5 - WERKEN

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

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen 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 opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de bestaande of door hem opgericht constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder 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 opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht.

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

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

Artikel 6 – EXPLOITATIEVERPLICHTING & SCHADEBEDING

De opstalhouder verbindt zich ertoe om binnen 6 maand na de ondertekening van onderhavige overeenkomst de aanvraag van omgevingsvergunning in te dienen.

De opstalhouder verbindt zich ertoe binnen 12 maand na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het oprichten van het jeugdgebouw de werken aan te vatten.

Bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de aanvang der werken, uitgezonderd ingeval van overmacht, zal de opstalhouder aan de Stad een bedrag van honderd vijftwintig euro (125,00 euro) per kalenderdag vertraging betalen.

Vanaf de 31e kalenderdag vertraging kan deze opstalovereenkomst eenzijdig door de Stad worden verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de opstalhouder met zich zal mee brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de opstalhouder aangezegd. De reeds betaalde opstalvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zal de grond vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de opstalhouder op zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

De reeds uitgevoerde gebouwen, werken en aanplantingen zullen in dat geval in eigendom overgaan op de Stad Gent, zonder enige vergoeding aan de opstalhouder verschuldigd te zijn, tenzij: de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger. De opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk **3 jaar na start der werken**.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

- voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftwintig euro (25,00 euro) per kalenderdag;
- voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;
- vanaf de één en zestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.

Indien de Stad van deze mogelijkheid gebruik maakt, verzaakt zij aan haar recht tot verbreking van de overeenkomst wegens overschrijding van termijnen. Indien zij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt en de termijn voor de beëindiging wordt met 100 dagen overschreden, heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd.

Artikel 7 - WAARBORG

Een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2 maanden opstalvergoeding zijnde 325,00 euro op een geïndividualiseerde bankrekening.

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

Artikel 8 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De opstalhouder 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 opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren.

Artikel 9 – AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

1. De opstalhouder 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 opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. De opstalhouder 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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht 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 opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

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

De verzekeringspolis van de Opstalhouder 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 Opstalhouder of zijn rechtsopvolger te voldoen. De Stad zal in dit geval het recht hebben deze sommen van de Opstalhouder 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 opstal rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van opstal rust, heeft de opstalhouder of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

- als hij aantoont dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de opstalhouder of zijn rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe 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 opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

Artikel 10 - ONTEIGENING

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

Artikel 11 – UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

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

a) ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;

b) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen 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 opstalhouder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

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 opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

a) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;

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

d) ingeval de opstalhouder 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 of Boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

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

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

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de opstalgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder 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 opstalvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal 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 door de opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 12 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

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

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de deze overeenkomst, is de opstalhouder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd of andere verplichtingen tot op de dag van de effectieve overdracht betaald of voldaan heeft.

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder 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 opstalhouder zal tijdens de duur van overeenkomst kunnen overgaan tot de vestiging van andere zakelijke rechten die evenwel nooit de duur van deze overeenkomst kunnen overschrijden en evenmin de voormelde bestemming in het gedrang mogen brengen.

Artikel 13 – NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

Ingevolge het opstalrecht zal de opstalhouder rechtstreeks instaan voor de betaling van het (toekomstig) verbruik van gas , water en elektriciteit en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

Artikel 14 – STADSDAGEN

De Stad kan 10 dagen per jaar het door de opstalhouder opgetrokken gebouw gebruiken zonder dat daarvoor een vergoeding is verschuldigd. Dit op voorwaarde dat het gebruik combineerbaar is met de agenda van de opstalhouder.

De Stad verbindt zich ertoe om een de opstalhouder minimum een maand op voorhand hiervan te verwittigen.

Artikel 15 -HYPOTHEEK

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

Artikel 16 – NON-DISCRIMINATIE

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

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

Algemene bepalingen

Artikel 17 - 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 opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 13 maart 2024 (kenmerk OVAM: 20240221431) luidt als volgt :

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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.

De Stad verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Artikel 18 - 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 op 12 juni 1992 voor slopen 6 studio's (referentie 44021_2002_13706)
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werden uitgereikt;

- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed is:
 - volgens het Gewestplan Gentse en Kanaalzone goedgekeurd bij beslissing van 14 september 1977: woongebieden;
 - volgens het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Park Duifhuisstraat", goedgekeurd bij beslissing van 16 juni 2011: zone voor park, voorschrift van toepassing, zone voor aan het wonen aanverwante voorzieningen;
 - tevens is het goed gelegen in het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", goedgekeurd bij beslissing van 16 december 2005, met als bestemming: Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.
- d) dat het verkochte goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- e) dat op het onroerend goed geen voorkeurecht 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 het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- g) Dat het goed volgens het zoneringsplan gelegen is in "centraal gebied".

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 opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 19 maart 2024 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder 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 stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

- a) Uit opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 14 maart 2024, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, blijkt dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
- b) Uit diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.
- c) Uit diezelfde opzoeking, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, blijkt dat het goed:
 - **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
 - **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
 - **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.
 De grond heeft **P(erceel)-score A**: geen overstroming gemodelleerd.
 De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score ONBEKEND**.

Artikel 19 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

De Stad verklaart bij zijn weten, met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De Stad verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Artikel 20 - BEZOEK

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal 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 – OPSCHORTENDE VOORWAARDE OMGEVINGSVERGUNNING

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen voor jeugdwerking overeenkomstig de indicatieve plannen in bijlage, en dit binnen de termijn van 18 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst. De termijn van 18 maanden wordt opgeschort in geval van het juridisch aanvechten van de omgevingsvergunning.

Onder definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning wordt verstaan een omgevingsvergunning waartegen geen georganiseerd administratief hoger beroep meer kan worden ingesteld en/of een procedure strekkende tot nietigverklaring van de vergunning voor de bevoegde rechtbank (op heden de Raad voor Vergunnings-betwistingen of kortweg de RvVb) en/of navolgend cassatieberoep bij de Raad van State.

De opstalhouder zal haar zaak maken van de vergunningsaanvraag, dit wil zeggen dat zij al het nodige zal doen voor de correcte indiening en verdediging van het dossier bij de Stad Gent of de bevoegde vergunningverlenende overheid, doch zonder hierbij garant te staan voor een positief resultaat. De opstalhouder staat in om de nodige vergunningen aan te vragen uiterlijk 6 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst.

In de mate de aanvraag tot het bekomen van de beoogde omgevingsvergunning in eerste aanleg door de vergunningverlenende overheid wordt geweigerd komt het de opstalhouder toe autonoom te beslissen of hiertegen al dan niet hoger beroep zal worden aangetekend. Indien de opstalhouder beslist om géén hoger beroep aan te tekenen, zal zij hierop niet kunnen worden aangesproken door de opstalgever.

De opschortende voorwaarde zal gerealiseerd zijn bij het verkrijgen van definitieve én uitvoerbare omgevingsvergunning, zoals gedefinieerd in deze overeenkomst. Wordt geen definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning bekomen, dan zal deze overeenkomst wegens niet realisatie van de voorwaarde in voorkomend geval als ongeschreven en onbestaande worden beschouwd.

Partijen zijn overeengekomen om het verlijden van de notariële akte te laten plaatsvinden binnen de 4 maanden na realisatie van voormelde opschortende voorwaarde.

Partijen benadrukken dat zij elkaar niets verschuldigd zijn indien de opschortende voorwaarde niet kan worden gerealiseerd, op voorwaarde dat partijen te goeder trouw hebben gehandeld. De opschortende voorwaarde is gesteld in het voordeel van de opstalhouder, die desgevallend aan voormelde opschortende voorwaarde kan verzaken.

Artikel 23 – 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 opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Jean De Groo, te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris Helene De Waele te Gent .

Partijen verbinden zich ertoe notaris De Waele Helene aan te stellen als penhoudend notaris en haar de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk binnen de 4 maanden na het vervullen van de voormelde opschortende voorwaarde tot het bekomen van de omgevingsvergunning 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 opstalhouder, behoudens de kosten van leveringsplicht.

Artikel 24 – GESCHILLEN

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de opstalhouder 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.

Artikel 25 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Artikel 26 - SLOTBEPALINGEN

De Opstalhouder gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres groepsleiding@sint-pol.be Bij wijziging van dit emailadres is de Opstalhouder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

Opgemaakt en verleden te Gent op *

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, deze overeenkomst ondertekend.

Voor de Stad Gent

Voor de Opstalhouder
Vzw Scouts en Gidsen Sint-Paulus