



Vergadering van 19 juni 2024

2024_GR_00575 Voorwaarden voor het in erfpacht geven van het stadseigendom gelegen te Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67 - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293.
- artikelen 3.167 - 3.176 Burgerlijk Wetboek (Erfpachtrecht).

Motivering

De parochiekerk Heilig Kruis bevindt zich te Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67. Het oudste deel van de kerk dateert uit het einde van de 13de of begin van de 14de eeuw. In 1295 wordt de parochie van Sint-Kruis-Winkel voor het eerst vermeld. Sinds 28 december 1936 is de parochiekerk Heilig Kruis aangeduid als beschermd monument (exterieur, interieur en meubilair). Sinds 24 september 2009 is deze kerk (en het omliggende kerkhof) aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, werd deze parochiekerk aangeduid als één van de 46 parochiekerken op het grondgebied van Gent om een nieuwe functie of 'bestemming' te krijgen. De kerk is eigendom van Stad Gent en in beheer van de Kerkfabriek. Op heden is de kerk nog niet onttrokken aan de eredienst. De beslissing tot onttrekking aan de eredienst wordt genomen door de bisschop van Gent (CIC, canon 1222 §1 en §2). De bisschop kan zijn goedkeuring tot herbestemming maar verlenen wanneer er een duidelijk en aanvaardbaar plan voor de herbestemming van de kerk voorhanden is. Deze beslissing wordt van kracht daags voor het verlijden van de authentieke akte ter bevestiging van een onroerende transactie tot erfpacht (in functie van de herbestemming van de kerk).

Op heden wordt de kerk niet meer frequent gebruikt voor erediensten. Sporadisch vinden er huwelijken en begrafenisvieringen plaats. Als nevenbestemming stelde de Kerkfabriek het kerkgebouw tijdelijk (1/8/2022-31/12/2023) ter beschikking aan VZW Bark.Gent voor de uitvoering van het wijkbudgetproject Onder de Toren.

Met het oog op de herbestemming van de kerk is er vanuit de Stad geen interesse voor gebruik ervan door de eigen diensten of door beleidspartners. Dienst Stedenbouw ziet als functie

idealiter gemeenschapsvoorzieningen, de realisatie van een woonfunctie in dit gebouw wordt negatief geadviseerd. Volgens stap 4 in de herbestemmingscasade, wordt er gezocht naar een externe invuller die middels een zakelijk recht (erfpachtrecht) alle eigenaarslasten overneemt. Het goed wordt dus niet vervreemd.

Structureel is de buitenschil van de kerk normaal onderhouden. Het interieur is algemeen gezien minder goed onderhouden. Van de nieuwe invuller wordt verwacht dat hij het gebouw aanpast in functie van de nieuwe invulling, met respect voor het historische karakter van het gebouw..

De Kerk Heilig Kruis (zonder het omliggende kerkhof) 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 opwaardert en haar bescherming als monument en erfgoedwaarde respecteert. Van de erfpachter wordt verwacht dat hij in hoofdzaak een socio-culturele invulling geeft aan de kerk. De invulling van de kerk moet ook minstens deels buurtgericht zijn en een meerwaarde geven aan de buurt door in te spelen op bestaande noden en wensen. Commerciële/winstgevende invullingen zijn aanvullend mogelijk.

In de oproep is de input verwerkt van o.a. de diensten Stedenbouw, Monumentenzorg & Stadsarcheologie, Milieu & klimaat 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 inschrijvingsformulier 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 goed opgewarderd 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 en de noden van het dorp? In welke mate komt de invulling tegemoet aan in hoofdzaak een socio-culturele/maatschappelijke/buurtgerichte invulling en in bijzaak een commerciële/winstgevende invulling? 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/ligging? 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)

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 de kerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel, 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 de kerk Heilig Kruis en het onderhoud ervan gedurende de termijn van de erfpachtovereenkomst.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Open oproep erfpacht kerk Heilig Kruis Sint-Kruis-Winkel.pdf (deel van de beslissing)
- 1. Inschrijvingsformulier.pdf (deel van de beslissing)
- 2. Model erfpachtovereenkomst.pdf (deel van de beslissing)
- 3a. Richtlijnennota Stedenbouw.pdf
- 3b. Richtlijnennota Monumentenzorg.pdf
- 3c. Richtlijnennota Milieu en klimaat.pdf
- 5. EPC-attest.pdf
- 6. Bodemattest.pdf
- 7. VIP.pdf
- 8. Asbestinventarisattest.pdf
- 9. Plannen.pdf
- 11. Verslag Monumentenwacht.pdf
- 12. Schattingsverslag.pdf
- 4. Noden vanuit de buurt Sint-Kruis-Winkel.pdf
- 10a. ELEK-LS Kerk, Sint-Kruis-winkeldorp 67 (2).pdf
- 10b. ELEK-elektrische schema's kerk SKW.pdf
- 10c. ELEK-NV Sint-Kruis-winkeldorp 67.pdf
- 10d. ELEK-NV Sint-Kruis-winkeldorp 67 (1).pdf
- 10e. brand-blus attest.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

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-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67.

gent:



NIEUWE INVULLING GEZOCHT VOOR DE HEILIG KRUIS KERK TE SINT-KRUIS-WINKEL

Sint-Kruis-Winkeldorp 67, 9042 Sint-Kruis-
Winkel

De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot uiterlijk **25 november 2024**.

CONTACT: offertes.vastgoed@stad.gent

UITERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN: 25 november 2024

DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT: te onderhandelen

PLAATSBEZOEK: 27/6/2024 en 29/8/2024

WIJZE VAN INDIENEN: offertes.vastgoed@stad.gent

START ERFPACHT: na verlijden notariële akte

VOORWERP VAN DEZE OPROEP

De parochiekerk Heilig Kruis bevindt zich te Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67. Het is een vrijstaand gebouw in laatmiddeleeuwse baksteenarchitectuur. In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, werd deze parochiekerk aangeduid als één van de 46 parochiekerken op het grondgebied van Gent om een nieuwe functie of 'bestemming' te krijgen. De kerk is eigendom van de Stad Gent. Op heden is de kerk nog niet onttrokken aan de eredienst.

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 visienota en een plan van aanpak** 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**. Van de erfpachter wordt verwacht dat hij **in hoofdzaak** een socio-culturele invulling geeft aan de kerk. De invulling van de kerk moet ook minstens deels buurtgericht zijn en een meerwaarde geven aan de buurt door in te spelen op bestaande noden en wensen. Commerciële/winstgevende invullingen zijn **aanvullend** mogelijk.

INFORMATIE OVER HET GEBOUW

LIGGING

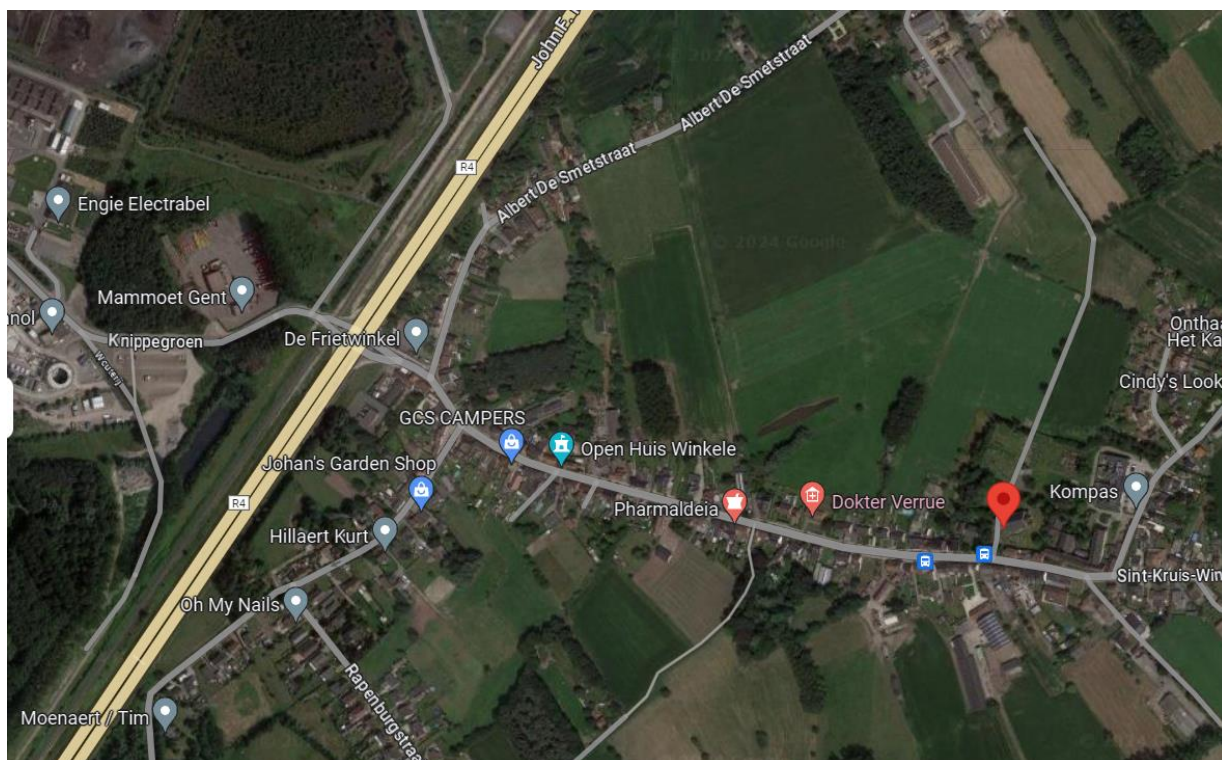
Het gebouw is gelegen in het centrum van Sint-Kruis-Winkel, een deelgemeente van de Stad Gent.

Het dorp ligt in het uiterste noorden van het grondgebied van de stad, vlak bij de haven van Gent en het zeekanaal van Gent naar Terneuzen. Sint-Kruis-Winkel is een van de 4 Gentse kanaaldorpen, de anderen zijnde Mendonk, Desteldonk en Terdonk.

De straat wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door lokaal verkeer. Het betreft een volledig uitgeruste straat met rijweg in asfalt voorzien van fietsuggestiestroken, parkeerstroken in kasseien en voetpaden in betonstenen. Deze straat is voorzien van alle nutsleidingen. Het eigendom is minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er is een bushalte 'Sint-Kruis-Winkel Kerk' op 50 meter. De bushalte heeft een lage bedieningsfrequentie. Volgens het vervoersplan van De Lijn van 6/01/2024 is er één maal per uur een bus die Oostakker met Zelzate verbindt en alle kanaaldorpen doorkruist.

De kerk is normaal bereikbaar met privaat vervoer. De op- en afrit van de R4 (John F. Kennedylaan) is gelegen op circa 600 m, die zorgt voor een vlotte verbinding met de belangrijkste snelwegen. De op- en afrit zal verlegd worden naar de Schuifstraat, de voorbereidende werken hiervoor zijn volop bezig. Er is ook een fietssnelweg langs de Kennedylaan die geïntegreerd is in het regionaal fietsplan.

In de nabije omgeving binnen een straal van circa 1.000 m zijn er verscheidene voorzieningen aanwezig zoals bakker, kapper, onthaalmoeder, school, jeugdbeweging, dokter, apotheker... Voor grotere retailzaken, gezondheidszorg, vrijetijdsbesteding, bibliotheek, ... trekken inwoners van Sint-Kruis-Winkel voornamelijk naar Wachtebeke, Zelzate, Oostakker en Gent.



Rondom de kerk is een groot groen terrein, ingericht als begraafplaats. De Stad heeft de intentie de trage wegen in deze groenzone in de toekomst op te waarderen en te verbinden met de naastgelegen oude kloostersite en de bijbehorende directeurswoning. Deze kloostersite is eigendom van VZW Kompas. In het kader van een renovatieproject zouden daar een dertigtal zorgwoningen komen.

HISTORISCHE SITUERING, BESCHERMINGSSTATUS EN BOUWFYSISCHE STAAT

De parochiekerk Heilig Kruis is opgetrokken uit baksteen met sober gebruik van zandsteen en omgeven door een ommuurd kerkhof. Het oudste deel van de kerk is het middenkoor met vijfzijdige apsis die dateert uit het einde van de 13de of het begin van de 14de eeuw.

In 1295 wordt de parochie van Sint-Kruis-Winkel voor het eerst vermeld.

Sinds 28 december 1936 is Parochiekerk Heilig Kruis aangeduid als beschermd monument. De kerk is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde) en artistieke waarde (in casu kunstwaarde). De bescherming heeft zowel betrekking op het exterieur als op het interieur (o.a. ook mobiliair). <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8592>.

Sinds 24 september 2009 is Parochiekerk Heilig Kruis en kerkhof aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26910>. Dat betekent dat de onroerendergoedwetgeving van kracht is, waarover je meer kan lezen via volgende weblink: <https://www.onroerendergoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming> en <https://www.onroerendergoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>. Recent werd het religieus erfgoed geïnventariseerd en gedocumenteerd op initiatief van het STAM en de bewonersgroep Onder de Toren (project wijkbudget). Tijdens het plaatsbezoek kan deze informatie geconsulteerd worden.

Rond de eeuwwisseling (1998-2002) werd de buitenkant van het kerkgebouw gerestaureerd. De gearchiveerde stukken zijn terug te vinden in het Rijksarchief te Gent onder de nummers 47-56. De voornaamste werken die werden uitgevoerd (niet limitatief):

- de kepers, het schalieberd en de leien van het dak en de toren werden vernieuwd,
- de glas-in-lood ramen werden opgekuist, sommige op atelier,
- aan de voornaamste ramen in het hoogkoor werden beschermramen geplaatst langs de buitenzijde
- verschillende natuurstenen werden vervangen,
- de bedekking van het linkergewelf vooraan in de kerk werd weggenomen omwille van de slechte staat. Er werd een vals, plat plafond geplaatst. De gebinten van het tongewelf zijn nog wel aanwezig,
- bepaalde delen van het metselwerk werden ofwel herdaan ofwel opnieuw gevoegd,
- de calvarie aan de zijkant van de kerk werd vernieuwd, inclusief de middenplaat die opnieuw gemaakt werd,
- de kerk werd opnieuw geveerd (deuren, dakgoten, luiken).

Voor de restauratie van het interieur (herstellen van gewelf linkertransept, herstel pleisterwerken, injecteren van de muren tegen opstijgend vocht, schilderwerken, werken aan portaal, herstellen natuursteenbevloering) en meubilair (curatieve behandeling van alle houten meubilair, herstel van alle houten vast meubilair, onderhoud van alle roerende en onroerende onderdelen van de Kerk) werd door de Kerkfabriek in 2013 een dossier opgemaakt en ingediend bij de bevoegde diensten van de Vlaamse Gemeenschap. Deze werken werden uiteindelijk niet uitgevoerd, vermits deze kerk in het parochiekerkenplan werd opgenomen als te onttrekken aan de eredienst. Indien gewenst, kan dit aanvraagdossier opgevraagd worden.

Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste kenmerken van het gebouw (zie oa Richtlijnennota Monumentenzorg in bijlage), de bouwfysische toestand en het meest recente inspectierapport van Monumentenwacht dd. 24/5/2017 zijn in bijlage terug te vinden. In het inspectierapport van Monumentenwacht zijn aanbevelingen opgenomen voor een optimale toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid; voor een goede instandhouding van het monument; en voor een duurzaam onderhoud.

OMSCHRIJVING VAN HET GOED

De Heilig Huis kerk heeft een bruto vloeroppervlakte van 633 m² op het gelijkvloers en 40 m² op de eerste verdieping.

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.

Aan het exterieur werden rond de eeuwwisseling renovatiewerken uitgevoerd. Het interieur dient te worden gerenoveerd en 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 dd. 24/5/2017 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.

ONTTREKKING AAN DE EREDIENSTEN

Stad Gent is eigenaar van het kerkgebouw. Tot de onttrekking aan de erediensten, staat de Kerkfabriek in voor het beheer van het kerkgebouw waar liturgische vieringen, waaronder huwelijken en begrafenisvieringen plaatsvinden. Als nevenbestemming stelde de Kerkfabriek het kerkgebouw tijdelijk (1/8/2022-31/12/2023) ter beschikking aan VZW Bark voor de uitvoering van het wijkbudgetproject Onder de Toren. Het kerkgebouw kon gebruikt worden door verenigingen en initiatiefnemers, voor tijdelijke activiteiten van sociale en culturele aard. De focus lag voornamelijk op lokale verenigingen en initiatiefnemers. Het wijkbudgetproject Onder de Toren had als experiment om na te gaan of de kerk een functie kon hebben als polyvalente locatie voor bewoners van het dorp als sociale en culturele ontmoetingsplaats ter voorbereiding van de herbestemming van de Kerk.

Op heden is de kerk nog niet onttrokken aan de eredienst. De beslissing tot onttrekking aan de eredienst wordt genomen door de bisschop van Gent (CIC, canon 1222 §1 en §2). De bisschop kan zijn goedkeuring tot herbestemming maar verlenen wanneer er een duidelijk en aanvaardbaar plan voor de herbestemming van de kerk voorhanden is.

Deze beslissing wordt van kracht daags voor het verlijden van de authentieke akte ter bevestiging van een onroerende transactie tot erfpacht (in functie van de herbestemming van de kerk).

BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMST

Juridische vorm

Recht van erfpacht.

Voorwerp

De parochiekerk Heilig Kruis, gelegen te 9042 Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67, kadastraal gekend onder Gent, 14e afdeling, sectie C, nr. 284.

KI: 2084 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).

Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van de onttrekking van de Heilig Kruis kerk aan de erediensten door de daartoe bevoegde instantie, waarbij de erfpachtgever instaat om de nodige aanvragen hiertoe te doen uiterlijk 1 maand na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst.

Onmiddellijk volgend op de vervulling van de opschortende voorwaarde zal de erfpachtgever de erfpachtnemer hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen samen met een kopie van de beslissingen (Decreet Bisdom Gent).

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.

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 instaan voor het opwaarderen en in goede staat houden van het gebouw en zal hij 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 aannemingssom 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 27 juni 2024** en **donderdag 29 augustus 2024**.

Inschrijven voor het plaatsbezoek, of een afspraak maken voor een bijkomend plaatsbezoek, kan door een mail te sturen naar offertes.vastgoed@stad.gent.

BIEDFASE

Het voorstel dient via e-mail verstuurd te worden naar offertes.vastgoed@stad.gent uiterlijk op **25 november 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.

Omwille van de socio-culturele/maatschappelijk/buurtgerelateerde invullingen organiseert de dienst Beleidsparticipatie een moment waarop de kandidaat-erfpachters na indiening van de offerte de kans krijgen om hun project en plannen kort voor te stellen aan de buurt en daarna in gesprek gaan met geïnteresseerde buurtbewoners. Deelname is verplicht. Het dialoogmoment zal doorgaan **tussen 25/11/2024 en 3/12/2024**. Exacte datum, uur en locatie wordt nog meegedeeld.

Geïnteresseerden uit de buurt kunnen dit moment bijwonen en doorlopend langskomen om toelichting te krijgen over de voorstellen, en hun feedback over de voorstellen aan de Stad Gent bezorgen tot **6/12/2024**.

De Stad neemt deze input uit de buurt dan mee bij de verdere beoordeling door de jury.

Na ontvangst van de biedvoorstellen kan de Stad kandidaten contacteren om hun dossier mondeling te komen toelichten aan een jury. De exacte datum en uur wordt per kandidaat nog meegedeeld. De toelichting mag maximaal 30 minuten duren. Juryleden kunnen na de toelichting vragen stellen aan de kandidaat-erfpachter.

De jury bestaat uit vertegenwoordigers van de Stad, eventueel nog aan te vullen met experts en/of ambtenaren van andere betrokken overheden en externen (zoals vertegenwoordiger voor de buurt).

De jury stelt een beoordelingsverslag op en maakt op basis hiervan een rangschikking van de kandidaat-erfpachters. 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 bidvoorstel 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 bidvoorstel 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.

Na de keuze door het college van burgemeester en schepenen, en desgevallend na goedkeuring van de aangepaste erfpachtovereenkomst door de gemeenteraad, zal de erfpachtovereenkomst met opschortende voorwaarden ondertekend worden door partijen.

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen door de erfpachter. 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).

Het recht van erfpacht gaat in onder de opschortende voorwaarde van de onttrekking van de Heilig Kruis kerk aan de erediensten door de daartoe bevoegde instantie, waarbij de erfpachtgever instaat om de nodige aanvragen hiertoe te doen uiterlijk 1 maand na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst. Onmiddellijk volgend op de vervulling van de opschortende voorwaarde zal de erfpachtgever de erfpachtnemer hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen samen met een kopie van de beslissingen (Decreet Bisdom Gent).

De authentieke akte wordt verleden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, rekening houdend met de termijn van bestuurlijk toezicht.

BEOORDELING 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 18 april 2024 geschat op 729 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 33 jaar).

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

$$S = 20 * P / 729$$

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 erfpachtvergoeding, 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, 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 opgewaarderd 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 en de noden van het dorp? In welke mate komt de invulling

tegenoet aan in hoofdzaak een socio-culturele/maatschappelijke/buurtgerichte invulling en in bijzaak een commerciële/winstgevende invulling? 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 wijk Sint-Kruis-Winkel/kanaaldorpen. 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 in hoofdzaak een socio-culturele/maatschappelijke/buurtgerichte invulling en in bijzaak een commerciële/winstgevende invulling 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.

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 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.

BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Richtlijnnnota (a. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning; b. Dienst Monumentenzorg en Erfgoed; c. Dienst Milieu en Klimaat)
4. Ruimtenoden kanaaldorp Sint-Kruis-Winkel
5. EPC met unieke code 20240506-0020013571-NR-1
6. Bodemattest
7. Vastgoedinlichtingen voor overdracht met referentie VIP-00183771
8. Asbestinventarisattest
9. Plannen
10. Keuring elektriciteit
11. Verslag Monumentenwacht



Inschrijvingsformulier

Dit inschrijvingsformulier dient *verplicht* gebruikt te worden.

OPROEP TOT ERFPACHTER
Sint-Kruis-Winkeldorp 67, 9042 Sint-Kruis-Winkel
Parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel

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 verkoopvoorwaarden, 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) **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) [-], schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- b) [-], 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

2) 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:

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 artikelen 3.167-3.176 Burgerlijk Wetboek, 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 9042 Sint-Kruis-Winkel, Sint-Kruis-Winkeldorp 67, beter gekend als parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel, kadastraal gekend onder Gent, 14e afdeling, sectie C, nr. 284, 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 op datum van verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van erfpacht. Op datum van onderhandse erfpachtovereenkomst zal de kerk nog niet onttrokken zijn aan de eredienst. De beslissing tot onttrekking aan de eredienst wordt genomen door de bisschop van Gent (CIC, canon 1222 §1 en §2). De bisschop kan zijn goedkeuring tot herbestemming maar verlenen wanneer er een duidelijk en aanvaardbaar plan voor de herbestemming van de kerk voorhanden is.

Deze beslissing wordt van kracht daags voor het verlijden van de authentieke akte ter bevestiging van een onroerende transactie tot erfpacht (in functie van de herbestemming van de kerk).

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^{ste}.

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 verbouwingswerken 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.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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

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, of 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. Met uitzondering van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut, vermits het perceel niet rechtstreeks aan de openbare weg paalt.

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.

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.

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 voorwaarden 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).

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

- de onttrekking van de Heilig Kruis kerk aan de erediensten door de daartoe bevoegde instantie, waarbij de erfpachtgever instaat om de nodige aanvragen hiertoe te doen uiterlijk 1 maand na de ondertekening van de erfpachtovereenkomst.

Na het verstrijken van de periode van erfpacht zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is - tenzij partijen overeenkomen dat de erfpachtovereenkomst wordt hernieuwd en/of verlengd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen - en zal de Stad, overeenkomstig artikel 3.172 B.W. 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.

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.

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 en erfgoed 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.

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

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 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 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 verboden aan de bestemming van de constructies.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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. 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 (geüpdate) financieel verslag (cfr. offerte kandidaatstelling tot erfpachter) 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.

Indien de erfpachter in het kader van zijn recht van erfpacht ondergrondse leidingen wilt aanleggen in de omliggende eigendom van de Stad, is hiervoor voorafgaandelijke goedkeuring nodig 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 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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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 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.

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 ingevalge 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.

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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.

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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 werken, 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.

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.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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 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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 28 maart 2024 luidt als volgt :

1. KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023
afdeling : 44814 GENT 14 AFD
straat + nr. : Sint-Kruis-Winkeldorp 67
sectie : C
nummer : 0284/00_000

Verder 'deze grond' genoemd.

2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

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 :

GEWESTELIJKE WETGEVING-STEDENBOUW-MILIEU

I. Er blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente van de ligging van het goed op 05/04/2024 dat:

1° Voor het goed werden geen recente omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is met de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

A/ Origineel Gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’: besluit tot goedkeuring (14/09/1977) met bestemming woongebieden met landelijk karakter;

B/ Origineel Gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’: besluit tot goedkeuring (14/09/1977) met bestemming agrarische gebieden.

3° het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

4° Er rust geen voorkooprecht op de goederen overeenkomstig artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Het goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

6° Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 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 5 april 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 stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 30/05/2024, blijkt, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

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 asbestinventarisatstest werd afgeleverd op 8 mei 2024 met nummer 20240508-000675.000.

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;

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest zal aan de erfpachter overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

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-residentiële 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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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.

Artikel 19 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

Het goed werd bij Vlaams Besluit d.d. 28 december 1936 beschermd als monument en is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht parochiekerk Heilig Kruis te Sint-Kruis-Winkel – basis voor onderhandelingen

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.

Artikel 24 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

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)

[-]
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

[-]
Schepen van Personeel, Facilitair
Management en Internationale
Solidariteit

