



ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

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) De heer Christophe Peeters, schepen van Financiën, Stedenbouw, Erfgoed en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad,

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

en

2) De Kurt Defrancq Stichting, met maatschappelijke zetel te Kloosterstraat 6A, 9031 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0750.855.026,

hier, overeenkomstig artikel 10 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- a) Guy Uyttebroeck, voorzitter,
- b) Kurt Defrancq, erevoorzitter,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd " de Stichting " of " 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 de in erfpacht gegeven onroerende goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De kerk Sint-Martinus is gelegen in de Baarledorpstraat te Drongen-Baarle en is eigendom van de Stad Gent. In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, werd deze parochiekerk als één van de 46 parochiekerken op het grondgebied van Gent aangeduid om een nieuwe functie of 'bestemming' te krijgen. Sinds eind 2022 is de kerk onttrokken aan de eredienst.

Gezien de ligging van de pastorie, naast de kerk, is het zinvol om de herbestemming van de kerk te koppelen aan de herbestemming van de pastorie. De pastorie was eigendom van de Kerkfabriek Sint-Gerulfus, maar wordt door de Stad samen met het naastgelegen terrein van de Chiro geruild met de pastorie, gelegen te Drongen-Centrum, Oude-Abdijstraat 56.

Eind september 2021 heeft de Stad een open oproep gelanceerd voor het aanstellen van een erfpachter die een nieuwe invulling geeft aan de kerk (en /of pastorie) voor een periode van 40 jaar. Als bijlage bij deze open oproep gaf de Stad ook de ruimtelijke randvoorwaarden mee waarmee de erfpachter rekening moet houden.

In zitting van 9 december 2021 heeft het college kennisgenomen van het eindrapport en goedkeuring verleend aan de synthesenota Structuurschets Baarle. Uit de synthesenota blijkt onder meer dat er in Baarle-Drongen een reële behoefte is aan de realisatie van publieke ontmoetingsruimte en sociale infrastructuur in het dorpscentrum van Baarle.

Onder meer vanuit die insteek wordt van de erfpachter verwacht dat hij een sociaal-culturele invulling geeft aan de kerk en/of pastorie. De invulling van de kerk en/of pastorie moet minstens deels buurtgericht zijn en geeft een meerwaarde aan de buurt door in te spelen op bestaande noden en wensen.

Op vrijdag 14 januari 2022 vond de opening plaats van de ingediende voorstellen.

De Stichting Kurt Defrancq (hierna ook 'de Stichting' genoemd) is de enige kandidaat die een voorstel heeft ingediend. De Stichting had aanvankelijk verschillende scenario's, van enkel kerk tot een scenario voor de kerk met de ernaast gelegen pastorie met een uitbouw én een nieuwe polyvalente ruimte. Het voormalige bibliotheekgebouw in de Kloosterstraat (eigendom van vzw Sint-Regina's Godshuis) is in elk scenario opgenomen. De Stichting heeft zelf rechtstreeks afspraken gemaakt met vzw Sint-Regina's Godshuis m.b.t. het toekomstig gebruik van het voormalige bibliotheekgebouw. De akte tot de erfpacht op dit gebouw werd op 28.11.2023 verleden voor notaris Blindeman.

In zitting van 10 maart 2022 heeft het college beslist om gesprekken op te starten met de Stichting Kurt Defrancq om het voorstel van invulling van de Stichting concreter uit te werken, met de bedoeling om een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor de invulling gedurende 40 jaar van de Sint-Martinuskerk en/of de pastorie. De gesprekken hadden in het bijzonder als doel om enerzijds te zoeken naar een ontwerp dat rekening houdt met de ruimtelijke randvoorwaarden die de Stad heeft

geformuleerd, en anderzijds dieper in te gaan op een aantal vragen rond de inhoudelijke werking (vb. het gedeeld gebruik met lokale sociaal-culturele verenigingen) en het plan van aanpak.

De Stad onderzoekt het scenario waarbij zowel kerk als pastorie herbestemd worden, en er ook een polyvalente ruimte wordt bijgebouwd, om eventueel ook de gebruikers van het huidige OC Baarle op die locatie te kunnen huisvesten. Dit scenario zou de mogelijkheid bieden om meerdere gemeenschapsfuncties te clusteren rond de dorpskern van Baarle, waar nu de kerk, het kerkhof, de pastorie en het perceel van de Chiro zich bevinden. Er is nog geen beslissing vanuit de Stad over dit scenario, omwille van o.a. de financiële randvoorwaarden. Als de Stad beslist dat een polyvalente zaal gewenst is, verklaart de erfpachter er zich toe bereid om de polyvalente ruimte te bouwen en te beheren, onder de voorwaarden zoals uiteengezet in onderhavige overeenkomst.

Onderhavige overeenkomst bevat alle voorwaarden om de kerk en de pastorie en een deel van de pastorietuin, in erfpacht te geven aan de Stichting.

Partijen hebben op 5 oktober 2023 een intentieovereenkomst afgesloten. De uitgangspunten zoals opgenomen in deze intentieovereenkomst blijven van toepassing en zijn mee geïntegreerd in deze erfpachtovereenkomst.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van Boek 3, Titel 7 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het recht van erfpacht, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Onderhavige overeenkomst bepaalt de uitvoeringsvoorwaarden en modaliteiten van het recht van erfpacht en definieert de rechten en verplichtingen van de erfpachtgever en de erfpachter. Beide partijen verbinden zich ertoe om hun verbintenissen neergelegd in deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren met het oog op het welslagen van de opdracht.

Alle zaken/voorstellen, opgenomen door de erfpachter in diens voorstel, alsook de inhoud van de open oproep voor de toewijzing van de erfpachtovereenkomst, wordt geacht één geïntegreerd geheel uit te maken met de bepalingen, opgenomen in onderhavige erfpachtovereenkomst en blijven onverkort van toepassing in de uitvoering ervan. In geval van tegenstrijdigheid heeft de erfpachtovereenkomst voorrang op de open oproep, en heeft de open oproep voorrang op het voorstel van de erfpachter. In geval van tegenstrijdigheid tussen de intentieovereenkomst en de erfpachtovereenkomst, heeft de erfpachtovereenkomst voorrang op de intentieovereenkomst.

II. OVEREENKOMST

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

- 1) het kerkgebouw, gelegen te 9031 Gent, Drongen-Baarle, Baarledorpstraat 1+, kadastraal bekend onder Gent, 27^{ste} afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 1383B, gereserveerd perceelidentificatienummer C 1383 C P0000, zoals dit onroerend goed is aangeduid en afgebeeld in gele kleur op het plan (bijlage 1) opgemaakt door mevrouw Hilde Bauwens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 14 februari 2025,
- 2) het pastoriegebouw en een gedeelte van de pastorietaanbouw, gelegen te 9031 Gent, Drongen-Baarle, Baarledorpstraat 1, kadastraal bekend onder Gent, 27^{ste} afdeling, sectie C, deel van perceelnummer 1381P, gereserveerd perceelidentificatienummer 44017 C 1381 T P0000, zoals dit onroerend goed is aangeduid en afgebeeld als lot 1 in blauwe kleur op het plan (bijlage 2) opgemaakt door mevrouw Hilde Bauwens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op 27 februari 2025,

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 Stad verklaart na de ruilovereenkomst met de kerkfabriek enige eigenaar te zijn van voormelde onroerende goederen en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De indeling en de staat van de in erfpacht gegeven goederen zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

Aangezien de erfpachter kort na de aanvang van de erfpachtovereenkomst renovatie- en inrichtingswerken zal uitvoeren, komen partijen overeen dat er bij aanvang van de erfpachtovereenkomst geen plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden. De intredende plaatsbeschrijving zal bestaan uit een omschrijving van de staat van het gebouw bij de voltooiing/oplevering van de werkzaamheden zoals voorzien in artikel 5 en kan gebaseerd zijn op de documenten van het bouwdoossier, van de voorlopige oplevering en het as-built dossier.

Ook indien aan de goederen tijdens de duur van de erfpachtovereenkomst bijkomende belangrijke wijzigingen worden aangebracht, bovenop de in artikel 5 voorziene werken, zal de erfpachter erop toezien dat er voldoende documenten zijn ter staving van de uitgevoerde werken en de staat van de goederen. Een omschrijving van de uitgevoerde werken, bijvoorbeeld aan de hand van het as-built dossier, kan ook hier gelden als plaatsbeschrijving, voor zover deze omschrijving een duidelijk beeld geeft van de staat van het gebouw.

Bij ontruiming van de in erfpacht gegeven goederen zal indien gevraagd door de Stad een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving worden opgemaakt, doch enkel voor zover dit nodig is om te kunnen vaststellen dat de erfpachter bepaalde verplichtingen niet is nagekomen (zie o.a. artikel 3). Deze plaatsbeschrijving zal desgevallend uitgevoerd worden door een door de Stad aangeduide firma.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden door de erfpachter gedragen.

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Bestemming van kerk en pastorie:

De hoger vermelde onroerende goederen worden in erfpacht gegeven om er na grondige renovatie- en verbouwwerken een sociaal-culturele invulling aan te geven in combinatie met een commerciële eet- en drankgelegenheid, zoals omschreven in het voorstel van de erfpachter als bijlage 3.

Het is de bedoeling om het eigen programma van de Stichting te combineren met de noden en wensen uit de buurt, met als doel om bepaalde gemeenschapsfuncties in Drongen-Baarle te clusteren op één site. Daarbij is het de bedoeling dat ruimte zoveel mogelijk gedeeld wordt, zoals hierna verder omschreven, en dat er ook ruimte is voor sociaal-culturele en buurtgebonden noden.

Bestemming van de toekomstige polyvalente ruimte (voorwaardelijk):

De Stad onderzoekt of het haalbaar is om alle ontmoetingsfuncties in Drongen-Baarle te clusteren op één site rondom kerk en pastorie. In dat geval zouden de ontmoetingsfuncties in Drongen-Baarle, op vandaag deels voorzien in het OC Baarle, geclusterd worden op één site.

Omdat de ruimte in kerk en pastorie in combinatie met het eigen programma van de Stichting te klein is om alle vaste gebruikers van het OC Baarle te herhuisvesten, heeft de Stichting al eerste onderzoeken gedaan naar het bijbouwen van een polyvalente ruimte. Dit ontwerp is reeds een eerste keer afgestemd met de stadsdiensten - zie bijlage 3.

Indien de Stad beslist dat er een polyvalente zaal aan de pastorie wordt bijgebouwd, verklaart de erfpachter zich bereid om deze zaal te bouwen, en nadien ook te onderhouden en te beheren.

De Stad zal er naar streven om tegen uiterlijk de aanstelling van de aannemer voor de werken aan kerk en pastorie (indicatieve datum september 2025) een beslissing te nemen over het al dan niet bouwen van de polyvalente zaal aan de pastorie en het al dan niet innemen van ruimte in kerk en pastorie.

In afwachting van een beslissing vanuit de Stad over het al dan niet bijbouwen van een polyvalente zaal aan de pastorie, is de erfpachter bereid om bij de voorbereidingen (ontwerp, vergunningsaanvraag, ...) de mogelijke toekomstige uitbreiding van de pastorie mee te nemen en te financieren. De Stichting verklaart zich ook bereid om desgevallend bepaalde werken en studies te prefinancieren.

A. Beslissing tot polyvalente ruimte

Als er een polyvalente ruimte zou komen, is het de bedoeling dat minstens de vaste gebruikers van het OC Baarle (of de plaatsvervangers van die vaste gebruikers) een plek krijgen van de Stichting in

kerk, pastorie en/of polyvalente ruimte. De erfpachter kan tot uiterlijk de aanstelling van de aannemer voor de werken garanderen dat er voldoende ruimte zal zijn voor de vaste gebruikers van het OC Baarle. Bijlage 5 bevat een indicatieve lijst met de voornaamste vaste gebruikers op datum van februari 2025.

Voor zover er vrije ruimte beschikbaar is, engageert de erfpachter zich ook om ruimte te bieden aan toekomstige sociaal-culturele en buurtgebonden noden.

Indien de Stad tegen uiterlijk de aanstelling van de aannemer voor de werken aan de kerk en pastorie beslist om een polyvalente zaal te laten bouwen door de Stichting, zal er vanuit de Stad een financiële tegemoetkoming gebeuren voor de bouwkost van de polyvalente ruimte. Zo zal de Stad instaan voor de bouwkost van de polyvalente ruimte én voor de helft van de door erfpachter gemaakte kosten die een rechtstreeks gevolg zijn van het toevoegen van de polyvalente ruimte. In augustus 2024 werd deze bouwkost, rekening houdend met de op dat moment geldende bouwprijzen, geraamd op 1.502.000 euro (inclusief erelonen en btw, exclusief indexering van de bouwprijzen).

De Stichting engageert zich om te werken volgens het principe van open boekhouding t.a.v. de Stad. De Stichting engageert zich om de wetgeving overheidsopdrachten toe te passen bij de bouw van de polyvalente ruimte voor de nog aan te stellen aannemers en dienstverleners, waaronder de aannemer van de werken. Voor het ontwerp, onder meer voor de reeds aangestelde ontwerper en studie bureau(s), wordt samengewerkt met de reeds door de Stichting aangestelde dienstverleners.

De erfpachter en de Stad gaan in overleg over het ontwerp en de uitvoering van de polyvalente ruimte, om de bouwkost te bewaken.

Partijen zullen in dit scenario onderling verder afstemmen over onder meer het ontwerp, de bouw, en de financiële tussenkomst van de Stad voor de bouw en het beheer van de polyvalente zaal. Partijen zullen, indien er een beslissing is tot de bouw van een polyvalente ruimte, een bijzondere overeenkomst sluiten om de onderlinge afspraken inzake onder meer bouw, beheer, vergoeding, ... vast te leggen. De principes opgenomen in deze erfpachtovereenkomst zullen als basis dienen.

B. Geen beslissing tot polyvalente ruimte

Ook in dit scenario engageert de Stichting zich om vrije ruimte, niet in gebruik voor de eigen werking van de erfpachter, ter beschikking te stellen aan sociaal-culturele en buurtgebonden verenigingen.

Indien de Stad op bovenvermeld moment, tegen uiterlijk de aanstelling van de aannemer voor de werken aan de kerk en pastorie (indicatieve timing september 2025), nog geen beslissing heeft over het bouwen van de polyvalente ruimte, kan de erfpachter starten met de bouwwerken aan kerk en pastorie, zonder polyvalente ruimte. Aan de Stad wordt in dat geval geen vergoeding doorgerekend.

Vanaf dat moment kan de erfpachter de vrije ruimte ook laten invullen door zelf gekozen gebruikers. Dit kunnen zowel gebruikers van OC Baarle zijn als andere gebruikers. De erfpachter houdt de Stad hierover op de hoogte. Indien de Stad bepaalde vrije ruimte zelf zou wensen in te vullen of laten invullen door bepaalde gebruikers, kan de stad hierover afspraken maken met de erfpachter.

Indien de Stad nadien, tijdens of na de werken van de erfpachter, alsnog zou beslissen dat een polyvalente ruimte gewenst is, dan zullen partijen op dat ogenblik in gesprek gaan over de haalbaarheid en de financiële vergoeding.

Het is de erfpachter enkel toegestaan om in dit scenario zelf een polyvalente ruimte bij te bouwen voor zover dit in hoofdzaak gaat over een gemeenschaps- en openbare nutsvoorziening voor Baarle, én enkel mits uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

- Onder «gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen» dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig. Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap.
- Naast deze hoofdbestemming zijn in bijzaak andere activiteiten toegestaan.

Bestemming van de pastorietaan:

De tuin van de pastorie zal, met uitzondering van het deel dat eventueel nodig is voor de uitbouw van de pastorie en het eigen terras van de erfpachter en het deel dat desgevallend nodig is voor de bouw van een eventuele polyvalente ruimte, ingezet worden als publiek toegankelijke groenzone. De erfpachter zal niet over een eigen private tuin beschikken. Zolang er geen polyvalente ruimte wordt gebouwd, wordt ook dit deel van de tuin ingezet als publiek toegankelijke groenzone. De verdere uitwerking van de tuin wordt verder besproken met de Groendienst.

De erfpachter zal de bomen in de pastorietaan beschrijven door middel van VTA (Visual Tree Assessment) + Uniforme Waardebepaling voor Bomen, uit te voeren door een erkend boomdeskundige.

Het beheer van deze tuin als openbaar groen wordt door de Groendienst van de Stad opgenomen.

Om de tuin te beheren, zal de Groendienst (zowel personeel als zwaarder beheerverkeer) toegang verleend worden via de poort aan de Brouwerijstraat, zoals aangeduid op het plan als bijlage 5. In het geval er wordt beslist om de polyvalente ruimte te bouwen, moet de publieke toegang tot de tuin verplaatst worden naar de Moortelputstraat, via het aanpalend perceel.

De groenzone op het aanpalend perceel wordt momenteel door de Chiro gebruikt als speelruimte. Het is de bedoeling dat de ruimte die de Chiro vandaag gebruikt, behouden blijft voor de Chiro als speelruimte, of een equivalent daarvan, en dat de Chiro ook gebruik kan maken van de publiek toegankelijke groenzone op de in erfpacht gegeven percelen. De huisvesting van de Chiro maakt geen onderdeel uit van het project van de erfpachter, maar het project van de erfpachter moet er wel rekening mee houden.

Omgevingsaanleg die noodzakelijk is voor het functioneren van het gebouw (toegang voor brandweer, eventuele terrassen, ...) wordt mee opgenomen door de erfpachter binnen de contouren van de in erfpacht gegeven zone.

De erfpachter zal erover waken dat er tijdens het uitvoeren van de werken en bij het in beheer nemen van de gebouwen geen schade wordt toegebracht aan de openbare groenzone. Ook hierover zullen partijen verdere afspraken maken.

Beheer en terbeschikkingstelling van ruimte:

Het is de bedoeling om het eigen programma van de Stichting te combineren met de noden en wensen uit de buurt, en zoveel mogelijk in te zetten op gedeeld gebruik.

De erfpachter engageert zich ertoe om ruimte in de kerk en/of in de pastorie (eventueel uitgebreid met een polyvalente ruimte) die kan gedeeld worden, ter beschikking te stellen van andere sociaal-culturele of buurtgerichte verenigingen. Het beheer van de cluster kerk - pastorie (eventueel uitgebreid met een polyvalente ruimte) zal gebeuren door en op kosten van de erfpachter.

De erfpachter staat in voor het beheer en de praktische afspraken met de verschillende gebruikers, en de bijhorende administratie en technische opvolging. De erfpachter mag externe gebruikers een vergoeding doorrekenen, om bepaalde kosten van de erfpachter te dekken. De tarieven die door de erfpachter worden gehanteerd t.a.v. sociaal-culturele en buurtgerichte verenigingen dienen voorafgaandelijk aan de Stad ter goedkeuring te worden voorgelegd, waarbij het de bedoeling is dat er gewerkt wordt met verschillende categorieën van gebruikers, en gedifferentieerde bedragen per categorie.

De erfpachter zal voor het beheer werken met een afzonderlijke vzw. De erfpachter kan specifiek voor de horeca-uitbating in de cafetaria indien gewenst ook een afzonderlijke entiteit opzetten of aanstellen, en zal de Stad hierover informeren.

Partijen komen overeen dat er jaarlijks een evaluatie zal plaatsvinden m.b.t. het ter beschikking stellen van ruimte en de modaliteiten waaronder dit gebeurt. De erfpachter zal ter voorbereiding van deze evaluatie telkens een overzicht bezorgen aan de Stad van de terbeschikkingstellingen met minstens vermelding van aan wie werd ter beschikking gesteld, de tarieven, de aanvragen die geweigerd werden en de redenen daartoe, ...

Algemeen:

Alle door de erfpachter opgerichte constructies behoren hem in eigendom toe gedurende de erfpacht.

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.

De erfpachter zal altijd over al de nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken, en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 10 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 voorgeschreven bestemming en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd. Een weigering tot goedkeuring kan enkel en alleen als het college van burgemeester en schepenen hier gegronde redenen toe heeft.

Artikel 2 - STAAT VAN HET GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

1. De goederen worden in erfpacht gegeven in de 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 erfpachtgever 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 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 éénzijdig 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. De goederen die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, zijn vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard.

Er is geen enkele gerechtelijke procedure hangende betreffende de goederen. 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 erfpachtgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond en de erop staande gebouwen. De erfpachtgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond en de gebouwen, met uitzondering van de gebreken zoals opgenomen in de conditiestaatmeting, zoals verder bepaald.

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

Artikel 3 - DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van 40 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst. Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is.

De overeenkomst kan voortijdig beëindigd worden:

- in onderling akkoord,
- alsook in de in artikel 6 voorziene gevallen,
- bij het teniet gaan, zonder wederopbouw, van de goederen die door de erfpachter op de in erfpacht verkregen goederen zullen worden opgericht,
- bij onteigening van de in erfpacht verkregen goederen,
- bij ontbinding, bij het niet nakomen door één van beide partijen van diens verplichtingen, zoals voorzien in artikel 10.

Op het einde van de erfpacht komen, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, alle werken en opstallen, door de erfpachter uitgevoerd of opgericht op de in erfpacht verkregen goederen, zonder enige vergoeding toe aan de erfpachtgever, die evenwel het recht behoudt de wegruiming ervan te vorderen door en op kosten van de erfpachter indien die werken of opstallen niet in overeenstemming zijn met de door de Stad goedgekeurde plannen. Bij betwisting zal de rechtbank hierover uitspraak doen, ten verzoek van de meest gereede partij.

Bij het einde van de erfpacht dienen de kerk, de pastorie en desgevallend de polyvalente ruimte zich minstens in volgende staat te bevinden:

- aan de buitenkant moeten de gebouwen zich in goede staat bevinden;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) moet in een goede staat verkeren en mag geen schade vertonen (veroorzaakt door welke reden dan ook), met uitzondering van normale slijtage, overmacht en ouderdom;
- de technieken functioneren goed en zijn conform de geldende wetgeving (elektriciteit, verwarmingsketel, ...). Als bewijs maakt de erfpachter keuringsattesten over.

Artikel 4 - ERFPACHTVERGOEDING

De jaarlijkse erfpachtvergoeding wordt vastgesteld op 25 euro.

Zij dient jaarlijks te worden betaald tegen uiterlijk de tiende dag van ieder jaar (de vervalddag).

De 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 vervalddag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de erfpachtvergoeding wordt geboekt, kan, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke intrest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

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

$$\frac{\text{basisvergoeding X nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding;
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde (maand) (jaar)
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag vermeld in deze overeenkomst of de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde (maand) (jaar)

De aanpassing van de erfpachtvergoeding 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 erfpachtvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de erfpachtvergoeding 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 erfpachtvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een eenmalige forfaitaire administratieve kost van 25 euro verschuldigd zijn, meer een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Artikel 5 - WERKEN

De werken die de erfpachter zal uitvoeren, worden omschreven in bijlage 3. De werken omvatten enerzijds een vast deel, meer bepaald de werken aan kerk en pastorie in functie van het eigen project van de Stichting, en anderzijds een voorwaardelijk deel, meer bepaald de werken in functie van de polyvalente ruimte.

De erfpachter staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunning 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 zal een omgevingsvergunning aanvragen voor zowel de vaste als de voorwaardelijke werken. Indien de Stad beslist dat er geen polyvalente ruimte aan de pastorie dient voorzien te worden, zal de erfpachter het vaste gedeelte uitvoeren en kan het voorwaardelijke deel enkel uitgevoerd worden conform de voorwaarden van deze overeenkomst - zie artikel 1.

De vergunningsaanvraag dient een bomeneffectenanalyse (BEA) te bevatten waarin de impact van het ontwerp en de werken op het bomenbestand wordt beschreven én waarin beschermende maatregelen zijn opgenomen. Het uitvoeren van de werken moet gebeuren onder toezicht van een European Tree Worker of European Tree Technician.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk geen gebouwen, werken of beplantingen op te richten waarvoor hij geen omgevingsvergunning bekam - waar deze vereist is - en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

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

De erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat de in erfpacht gegeven goederen waardevol patrimonium betreffen en derhalve niet kunnen worden gesloopt. De erfpachtgever geeft de erfpachter de toestemming om de constructies die zich reeds op voormelde onroerende goederen bevinden, aan te passen op voorwaarde dat de erfpachter de nodige vergunningen en toelatingen bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft, en enkel mits voorafgaand akkoord van de erfpachtgever. 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.

De erfpachter verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle werken te zijne laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen, met uitzondering van de polyvalente zaal waarover afzonderlijke afspraken worden gemaakt.

De erfpachter zal vooraf afspraken maken met de Stad over de werfzone. In elk geval mag er niets gestockeerd/gewijzigd worden op/aan het te behouden deel van de pastorietaan.

Voor en na de bouwwerken zal de erfpachter een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen, en ook voor de pastorietaan en bomen, die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Bij het uitvoeren van de werken dient de erfpachter rekening te houden met volgende restricties m.b.t. de naastgelegen groenzone:

- Er wordt niet gegraven of gewerkt in de groenzone.
- De groenzone is verboden terrein voor het stockeren/plaatsen van materiaal, voertuigen, machines, containers en werfkranen.
- Het Standaardbestek 250 laatste versie is van toepassing.
- De aannemer is verplicht om beschadigingen aan bomen en beplanting op het openbare domein te melden bij de Stad voor de aanvang van de werken.
- De bomen en beplanting op het openbare domein mogen onder geen enkel beding beschadigd/gesnoeid worden, ook mag hier niets aan verankerd worden.
- Indien de bomen op het openbare domein beschadigd worden gedurende de werken, zal de schade worden berekend volgens de Uniforme Methode voor de waardebeoordeling van bomen op het openbaar domein.

De Stad vestigt de aandacht erop dat er in de zolderruimte van de kerk een vleermuizenkolonie is. Vanwege de Europese beschermde status van vleermuizen, mag de kolonie geenszins verstoord worden en mag er geen gebruik gemaakt worden van de zolderruimte van de kerk. Bij werken aan of in de zolderruimte, het dak en de zoldervensters wordt voorafgaand steeds contact opgenomen met de Groendienst, teneinde onherstelbare schade aan deze kolonie te vermijden.

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

Artikel 6 - EXPLOITATIEVERPLICHTING, VOORTIJDIGE BEËINDIGINGSMODALITEITEN I.F.V. DE UIT TE VOEREN WERKEN & SCHADEBEDING

De erfpachter verbindt zich ertoe te werken met volgende termijnen:

Uiterlijk binnen de 6 maanden na datum van het verlijden van de erfpachtakte zal de erfpachter de omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de invulling van de kerk, de pastorie en de eventuele polyvalente ruimte aanvragen bij de bevoegde overheid.

Uiterlijk 1 jaar na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning zal de erfpachter de werken aanvangen.

Bij overschrijding van bovenstaande uiterste data, uitgezonderd ingeval van overmacht, zal de erfpachter aan de Stad een bedrag van honderd vijftientig euro (125,00 euro) per kalenderdag vertraging betalen, tenzij in geval van overmacht.

Vanaf de 31ste kalenderdag vertraging kan deze erfpachtovereenkomst eenzijdig door de Stad worden ontbonden, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de erfpachter met zich zal meebrengen. De ontbinding wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de erfpachter aangezegd. De Stad zal hierbij steeds een redelijke en gemotiveerde beslissing nemen. De reeds betaalde erfpachtvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

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

De erfpachter is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk 3 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Uiterlijk 3 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zullen kerk en pastorie en desgevallend ook de polyvalente ruimte in gebruik genomen worden door de erfpachter. In geval van overmacht zal deze termijn verlengd worden.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen voorlopig opgeleverd zijn.

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zal een forfaitaire schadevergoeding aan de erfpachtgever verschuldigd zijn.

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

Indien de termijn voor de beëindiging met 100 dagen wordt overschreden, heeft de Stad daarnaast ook de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de erfpachter is verschuldigd.

In geval van ontbinding van de overeenkomst in één van bovenstaande gevallen, zijn de modaliteiten van artikel 10 van deze overeenkomst van toepassing.

Artikel 7 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De erfpachter (of zijn rechtsopvolger) zal de in erfpacht verkregen goederen, evenals de door hem hierop op te richten opstallen, als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken, behoorlijk onderhouden en voorts alle vereiste of nuttige herstellingen uitvoeren.

De erfpachter heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de goede staat ervan te bewaren. Hiertoe is de erfpachter gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren. De erfpachtgever en de erfpachter gaan hierover indien gewenst periodiek in overleg.

Specifiek voor de kerk:

Een extern studiebureau heeft op vraag van de Stad voorafgaand aan het afsluiten van deze erfpachtovereenkomst een conditiestaatmeting met meerjarenplanning van de kerk opgemaakt. Deze conditiestaatmeting betreft een visueel onderzoek en geen destructief onderzoek. De meerjarenplanning omschrijft welke minimale onderhoudswerken minstens moeten uitgevoerd worden in functie van het onderhoud en instandhouding van de kerk.

De erfpachter zal instaan voor het volledig onderhoud van de kerk, met uitzondering van éénmalige werken die de Stad zal uitvoeren aan het dak. Deze werken worden opgesomd in een limitatieve lijst, die zich als bijlage 4 bij deze erfpachtovereenkomst bevindt. De timing van deze werken door de Stad is afhankelijk van verschillende factoren zoals het bekomen van verschillende adviezen, het vergunningstraject, de gunning, subsidies, ... De Stad zal de erfpachter op de hoogte houden van de beoogde timing en deze waar mogelijk afstemmen op de werken uit te voeren door de erfpachter.

Andere gebreken, al dan niet opgesomd in de conditiestaatmeting, zijn ten laste van de erfpachter. De erfpachter staat minstens in voor alle algemene onderhoudswerken en bijhorende kosten, zoals minimaal in de meerjarenplanning van de studie beschreven. Daarnaast neemt de erfpachter ook alle onderhoudswerken op zoals van een zorgvuldig erfpachter mag verwacht worden conform de toepasselijke normen.

Daarnaast zal de Stad uitsluitend instaan voor uitzonderlijke of onvoorziene werkzaamheden aan de kerk die noodzakelijk blijken te zijn voor de instandhouding en stabiliteit van de kerk. Deze werkzaamheden omvatten enkel ingrepen als gevolg van calamiteiten of ernstige verborgen gebreken die de stabiliteit of integriteit van het gebouw in gevaar brengen. Gekende gebreken, zoals gebreken die al tijdens het onderzoek aan het licht zijn gekomen, gebreken beschreven in de conditiestaatmeting, of veel voorkomende gebreken bij vergelijkbare gebouwen, zoals vochtproblemen en bijhorende zoutuitwassing, scheuren en verzakkingen door funderingsproblemen, erosie van bouwmaterialen door weersinvloeden, houtworm en andere plagen die houten onderdelen aantasten (exclusief het dakgebinte), en verouderde installaties zoals elektrische bedrading en verwarmingssystemen, vallen niet onder deze regeling. Een beroep op deze uitzonderlijke maatregel kan alleen plaatsvinden na grondig onderzoek naar de gegrondheid van de vraag en na goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen. Bovendien moet de erfpachter aantonen dat het gebouw goed is onderhouden conform de toepasselijke normen en dat alle werkzaamheden uit de goedgekeurde meerjarenplanning zijn uitgevoerd. De erfpachter moet aantonen dat de noodzakelijke werken niet het gevolg zijn van of groter werden als gevolg van gebrekkig onderhoud of als gevolg van andere door de erfpachter uitgevoerde werken. De timing van de werkzaamheden zal in onderling overleg worden bepaald, waarbij de Stad zich het recht voorbehoudt om de werkzaamheden naar eigen prioriteiten uit te voeren.

Tot slot zal de Stad de bliksemafleider van de kerk in orde stellen.

De Stad (Groendienst) zal instaan voor de opvolging van de in de zolder aanwezige vleermuizenkolonie. Mochten zich in de gebouwen plaagdieren bevinden, dan zal dit bekeken worden in overleg met de Groendienst. De erfpachter zal op eigen initiatief geen beheersmaatregelen (zoals ongediertebestrijding) nemen die kunnen leiden tot het verdwijnen van de aanwezige beschermde kolonie.

Subsidies:

De erfpachter gaat op zoek naar mogelijke subsidiekanalen en staat in voor de voorbereiding van subsidieaanvragen.

Indien de noodzakelijke werkzaamheden, waarvoor de Stad onder voorbehoud van de eerdergenoemde voorwaarden verantwoordelijk is, in aanmerking komen voor een subsidie, zullen deze rechtstreekse en onrechtstreekse kosten mee worden opgenomen in een subsidiedossier. De Stad levert informatie aan voor de door de Stad uitgevoerde werken.

De Stad engageert er zich toe om te ondersteunen en waar nodig op vraag van de Stichting de subsidieaanvraag in te dienen. Indien de Stad het subsidiebedrag ontvangt van de subsidie verlenende overheid, verbindt de Stad er zich toe om het deel van de subsidie dat gekoppeld is aan de door de Stichting uitgevoerde werken, door te storten aan de Stichting voor zover de subsidievoorwaarden en de regels inzake staatssteun dit toelaten. Een eventueel risico op terugvordering van de subsidie omwille van schending van de subsidievoorwaarden en/of de staatssteunregels is ten laste van de Stichting.

Indien bij de subsidietoekenning duidelijk is of kan achterhaald worden welk aandeel van de subsidie betrekking heeft op werken van de Stichting en welk aandeel op werken van de Stad, wordt de subsidie volgens die aandelen verdeeld. Indien bij de subsidietoekenning niet duidelijk is of niet kan berekend worden welk aandeel van de subsidie betrekking heeft op werken van de Stichting en welk aandeel op werken van de Stad, wordt de subsidie verdeeld volgens de verhouding tussen partijen van de uitgevoerde investeringen die voor subsidie in aanmerking komen.

Partijen zullen naar aanleiding van een concrete subsidieaanvraag een bijzondere overeenkomst sluiten om de onderlinge afspraken inzake onder meer aanvraag, verdeling, aanwending en verantwoording van die subsidie vast te leggen.

Indien bepaalde subsidies niet kunnen verkregen worden, of indien blijkt dat premies voor dit gebouw zijn uitgeput, kan dit geen aanleiding geven tot een vraag naar extra budget vanuit de Stichting.

Tenietgaan van de gebouwen waarop het recht van erfpacht rust.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van de gebouwen, waarop het recht van erfpacht rust, heeft de erfpachter of zijn rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van erfpacht.

De erfpachter zal evenwel het recht van erfpacht enkel kunnen beëindigen:

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

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

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

Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van de gebouwen en haar uitrusting, is de erfpachter verplicht de vernielde gebouwen volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe hij minstens de vergoeding die hij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

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

Artikel 8 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

1. Behoudens indien een fout werd gemaakt door de erfpachtgever, kan enkel de erfpachter aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade die tijdens de duur van de erfpacht ontstaat met betrekking tot de in erfpacht verkregen onroerende goederen. Hij vrijwaart de erfpachtgever tegen elke aanspraak van derden dienaangaande.

2. De erfpachter is verplicht alle nodige verzekeringen af te sluiten die waarborgen dat de waarde van de grond en de zich hierop bevindende infrastructuurwerken, evenals de nieuwbouwwaarde van alle gebouwen, bij eventuele schade, vergoed worden. Een brandverzekering is verplicht en de verzekerde risico's moeten overeenkomen met de werkelijke nieuwbouwwaarde.

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

De erfpachter of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de erfpachtgever, met name Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

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 9.

Artikel 9 - ONTEIGENING

Bij onteigening ten algemene nutte van het onroerend goed/de onroerende goederen houdt het recht van erfpacht op te bestaan.

In voorkomend geval verzaakt de erfpachter aan ieder verhaal tegen de erfpachtgever, en zal hij zijn rechten desgevallend rechtstreeks doen gelden tegenover de onteigende overheid, dit evenwel zonder rechtstreeks of onrechtstreeks inbreuk te maken op de vergoedingen die aan de erfpachtgever verschuldigd zijn of toekomen.

De Stad verklaart dat bij haar weten de in erfpacht gegeven goederen niet het voorwerp zijn 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 de in erfpacht gegeven goederen.

Artikel 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de erfpachtgever, behoudens (i) in het geval dat er zich een overmacht situatie voordoet in hoofde van de erfpachtgever en dit gedurende de duur van de overmacht, of (ii) indien de wanprestatie louter het gevolg is van een fout of tekortkoming vanwege de erfpachtgever:

ingeval de erfpachter als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, fusie of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële zekerheid biedt.

In dit geval vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de erfpachter zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

De eventuele opgerichte opstallen en door de erfpachter uitgevoerde werken zullen bij ontbinding toekomen aan de Stad, zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

2. Daarnaast heeft de erfpachtgever 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 de hierbij in recht van erfpacht gegeven goederen 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) ingeval de erfpachter in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen 1 maand na hiertoe te zijn aangemaand door de erfpachtgever, overeenkomstig Boek XX van het Wetboek Economisch Recht;

e) 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;

f) indien het gebruik van de gebouwen volgens de bestemming door de erfpachter zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 1 jaar;

g] in de gevallen zoals bepaald in artikel 6, meer bepaald indien de vergunning laattijdig wordt aangevraagd, indien de werken laattijdig aanvangen en/of indien de werken laattijdig beëindigd worden, en/of indien de omgevingsvergunning is vervallen door toedoen van de erfpachter;

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

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de erfpachtgever overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de erfpachter te 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 erfpachtvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de erfpachtgever.

De opgerichte opstallen en door de erfpachter uitgevoerde werken zullen bij ontbinding toekomen aan de Stad, zonder recht op vergoeding voor de erfpachter.

3. Bovendien zal, te rekenen binnen de maand na de kennisgeving 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 door de erfpachter, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

Artikel 11 - OVERDRACHT - VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

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

In geval van door de erfpachtgever 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 erfpachtgever 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 de 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 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

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

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later de in erfpacht gegeven eigendommen evenals de opstallen die de erfpachter hierop zal oprichten bezwaren, vallen ten laste van de erfpachter, zelfs al zouden zij in gekohierd worden of gevorderd worden van de erfpachtgever.

De Belasting over de Toegevoegde Waarde verschuldigd op de door de erfpachter te leveren bouwwerken zal gedragen worden door de erfpachter.

Artikel 13 - HYPOTHEEK

De erfpachter heeft het recht zijn erfpachtrecht en de door hem 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 erfpachtgever.

Artikel 14 - NON-DISCRIMINATIE

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

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

Algemene bepalingen

Artikel 15 - ASBESTATTEST

Voor de in erfpacht gegeven goederen is er een asbestinventaris en een asbestinventarisatetest beschikbaar waarvan de erfpachter verklaart een kopie te hebben ontvangen.

Artikel 16 - BODEMATTEST

De erfpachtgever verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende de goederen, 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 21/03/2025 luidt als volgt:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling: 44017 GENT 27 AFD/DRONGEN 1AFD/

straat + nr.: Baarledorpstraat 3

sectie: C

nummer: 1383/00B000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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 inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 29/10/2024 luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling: 44017 GENT 27 AFD/DRONGEN 1AFD/

straat + nr.: BAARLEDORPSTR 1

sectie: C

nummer: 1381/00P000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond 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 de attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan deze attesten. 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 17 - STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

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

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

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

- a) dat er voor het onroerend goed omgevingsvergunningen werden uitgereikt: 1990/10193: Plaatsing van een frietkraam, 1996/10021: het plaatsen van een frietkraam;
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannenregister is woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone;
- d) dat het onroerend goed wel voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is: bouwmisdrijf 'maken van poortdoorgang met uitweg op stadseigendom in gemeenschappelijke muur' met vordering 'de poortdoorgang moet terug dicht gemaakt worden';
- e) dat op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welk artikel een lijst omvat van de handelingen die een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende de in erfpacht gegeven goederen de stedenbouwkundige uittreksels, verleend op 24/01/2025 en 26/09/2024 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 de stedenbouwkundige uittreksels in de authentieke akte opnemen.

2. Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 15/01/2025 en 11/09/2024, wordt verklaard, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de goederen **niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat de goederen door de Vlaamse overheid **niet zijn afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.
3. Blijkens diezelfde opzoeking wordt verklaard, 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 de goederen:
 - niet gelegen zijn in een mogelijk **overstromingsgevoelig gebied**;
 - **niet** gelegen zijn in een **afgebakend overstromingsgebied**;
 - **niet** gelegen zijn in een **afgebakende oeverzone**.

4. Perceelnummer 1383B:
 - P(erceel)-score: A - geen overstrooming gemodelleerd;
 - G(ebouwen)-score: A - geen overstrooming gemodelleerd.
5. Perceelnummer 1381P:
 - P(erceel)-score: A - geen overstrooming gemodelleerd;
 - G(ebouwen)-score: A - geen overstrooming gemodelleerd.

Artikel 18 - BESCHERMINGSMAATREGELEN

De erfpachtgever verklaart dat, bij haar weten, de goederen:

- wel zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De erfpachter verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 4 van het Onroerend Erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- niet definitief beschermd zijn als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

Artikel 19 - OPSCHORTENDE VOORWAARDE(N) OVEREENKOMST EN VESTIGING ERFPACHT

Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het administratief toezicht en dit binnen de door de wet bepaalde termijn.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het notarieel verlijden van de akte ruil tussen Stad Gent en de Kerkfabriek Sint-Gerolf te Drongen, waarna de Stad eigenaar zal zijn van de pastorie (zijnde het perceel 1381P) die mede het voorwerp uitmaakt van onderhavige erfpachtovereenkomst, en dit binnen een termijn van 9 maanden na de ondertekening van deze overeenkomst.

Ingeval de opschortende voorwaarde is vervuld, zal de Stad de erfpachter hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen, waarna partijen zullen overgaan tot het vastleggen van een datum voor ondertekening van de akte tot vestiging van de erfpacht.

Voormelde termijn van 9 maanden zal evenwel opgeschort worden in geval de ruilovereenkomst juridisch zou worden aangevochten. De Stad zal de erfpachter zo snel als redelijkerwijze mogelijk op de hoogte brengen van de opschorting van voormelde termijn, of van eventuele problemen m.b.t. de goedkeuring van de ruilovereenkomst.

Ingeval van niet-verwezenlijking van deze opschortende voorwaarde, zal de erfpachtovereenkomst als onbestaande worden beschouwd. De Stad verklaart de erfpachter spoedig op de hoogte te brengen van het niet-verwezenlijken van de opschortende voorwaarde binnen gestelde termijn.

Artikel 20 - BEZOEK

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde de in erfpacht gegeven goederen mogen bezoeken mits voorafgaandelijke afspraak.

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

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de vervulling van de opschortende voorwaarden bedoeld in artikel 19.

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 erfpachtrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Eeman te Gent;
- de erfpachter: Notaris Blindeman te Gent.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Eeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het erfpachter voor te bereiden en vervolgens te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

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

Artikel 23 - GESCHILLEN

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

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

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Artikel 24 - AMBTSHALVE INSCHRIJVING

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

Artikel 25 - RENOVATIEVERPLICHTING

De goederen zijn niet-residentiële gebouwen.

Ingevolge artikel 9.3.1 Energiebesluit kan door de overdracht een renovatieverplichting ontstaan die de erfpachter binnen vijf jaar na de authentieke akte moet naleven. Welke concrete renovaties en verplichtingen de erfpachter zal moeten uitvoeren, moet hij nagaan aan de hand van het EPC en in overleg met een energiedeskundige.

De erfpachter wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van de goederen wijzigt. De erfpachter wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. De erfpachter wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

Artikel 26 - SLOTBEPALINGEN

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

Opgemaakt en verleden te Gent op *

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachter,

De Algemeen Directeur Voor de voorzitter van de gemeenteraad,
bij delegatiebesluit
(zie ook:
www.stad.gent/handtekendelegatie)

Guy Uyttebroeck
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Christophe Peeters
schepen

Kurt Defrancq
erevoorzitter

BIJLAGEN

Bijlage 1	Plan footprint kerk
Bijlage 2	Plan pastorie en deel tuin
Bijlage 3	Voorstel van het toekomstige project van de erfpachter, inclusief voorlopig ontwerp en overzicht van uit te voeren werken
Bijlage 4	Door de Stad uit te voeren werken, bij aanvang van de erfpachtovereenkomst
Bijlage 5	Beheertoegang tuin
Bijlage 6	Overzicht vaste gebruikers van OC Baarle (februari 2025)

BIJLAGE 4 - DOOR DE STAD UIT TE VOEREN WERKEN, BIJ AANVANG VAN DE ERFPACHTOVEREENKOMST

Opsomming van de uit te voeren werken (limitatieve lijst):

1. Behandelen tegen ongedierte:

- Algemeen: Het dak is aangetast door ongedierte. De dakstructuur zal integraal onderzocht worden door een gespecialiseerde firma, op basis van dit onderzoek zal de Stad het dakgebinte lokaal behandelen tegen ongedierte. Waar nodig, zullen de houten draagstructuren verstevigd of vervangen worden. Dit na advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE).
- Dakbeschot: Het dakbeschot wordt ook integraal onderzocht en waar nodig vervangen of verstevigd. De Stad staat echter niet in voor de afwerking van de eventuele toevoegingen.
- Keperen: De keperen worden behandeld tegen ongedierte en waar nodig versterkt.
- Gordingen: De gordingen worden behandeld tegen ongedierte en waar nodig vervangen of versterkt.
- Korbeelbalken: De korbeelbalken worden behandeld en deels vervangen of versterkt.
- Nokbalk: De nokbalk is aangetast door ongedierte en zal waar nodig vervangen of versterkt.

2. Herstellen en vervangen van dakbedekking:

- Leien: De leien op het dak worden gecontroleerd en hersteld waar nodig. Dit omvat het herstellen van onvolledige dekking en gebroken leien.

Overzicht van de verschillende fases bij de uitvoering van deze werken (onder voorbehoud en louter indicatief):

Vorbereidingsfase

1. Inspectie en diagnose:

- Uitvoeren van een gedetailleerde inspectie van het dak door een expert.
- Identificeren van de exacte locaties en omvang van de ongedierteaantasting en andere gebreken.
- Opstellen van een rapport met aanbevelingen voor behandeling en reparatie.

2. Veiligheidsmaatregelen:

- Opzetten van steigers en veiligheidsvoorzieningen rondom het gebouw.
- Informeren van omwonenden over de werkzaamheden en eventuele overlast.

Uitvoeringsfase

1. Behandeling tegen ongedierte:

- **Stap 1: Voorbereiding:**
 - Verwijderen van losse en beschadigde materialen.
 - Afdekken van gevoelige delen van het gebouw om schade te voorkomen.
- **Stap 2: Behandeling:**
 - Toepassen van ongediertebestrijdingsmiddelen (spuiten of injecteren) op de aangetaste delen van de dakstructuur, dakbeschot, keperen, gordingen, korbeelbalken en nokbalk.
 - Controleren van de effectiviteit van de behandeling en herhalen indien nodig.

2. Verstevigen en vervangen van dakstructuur:

- **Stap 1: Verstevigen:**

- Plaatsen van extra balken naast de bestaande om de dakstructuur te versterken.
 - Versterken van kepers en gordingen waar nodig.
 - **Stap 2: Vervangen:**
 - Volledig vervangen van ernstig aangetaste onderdelen zoals de nokbalk en korbeelbalken.
 - Gebruik van duurzame materialen om toekomstige aantasting te voorkomen.
3. **Herstellen en vervangen van dakbedekking:**
- **Stap 1: Controle en voorbereiding:**
 - Inspecteren van de huidige staat van de leien.
 - Verwijderen van beschadigde en ontbrekende leien.
 - **Stap 2: Herstellen en vervangen:**
 - Plaatsen van nieuwe leien waar nodig.
 - Zorgen voor een volledige en correcte dekking van het dak.

Afrondingsfase

1. Eindinspectie en oplevering:

- Uitvoeren van een eindinspectie om te controleren of alle werkzaamheden correct zijn uitgevoerd.
- Opleveren van het project aan de opdrachtgever (Stad).
- Opstellen van een onderhoudsplan voor de toekomst om de duurzaamheid van de uitgevoerde werken te waarborgen. Deze wordt toegevoegd aan de beheersmaatregelen die de erfpachter dient te treffen gedurende de erfpacht.

De Stad zal ook de bliksemafleider van de kerk in orde stellen.

Timing van uitvoering:

Dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals het bekomen van verschillende adviezen, het vergunningstraject, de gunning...

BIJLAGE 5 - BEHEERTOEGANG TUIN

Huidige situatie



Toegangen te verleggen bij het bouwen van de polyvalente ruimte (indicatieve aanduiding)

BIJLAGE 6 - Overzicht voornaamste vaste gebruikers van OC Baarle (februari 2025)

- TTC Baarle
- Okra Drongen-Baarle
- Koninklijke Gentse Politieharmonie
- Kantatelier Drongen FV
- Okra Drongen-Centrum
- Vrouwenvereniging Baarle aan de Leie
- Landelijke Gilde – Baarle
- Gezinsbond Drongen
- Gemengd koor fa.si.nant
- Vzw Karthago
- KLJ Oost-Vlaanderen
- LDC De Vlasschaard