



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_04842 Voorwaarden voor het in erfpacht geven van het stadseigendom gelegen te Gent, Braemkasteelstraat 26 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het Braemkasteel bevindt zich in het Frans Tochpark, te Gentbrugge. Het betreft een vrijstaand gebouw opgetrokken omstreeks de 14^e eeuw. "Braemkasteel met park" is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

Op heden wordt de Academie de Kunstbrug Gent in het gebouw gehuisvest. De Academie biedt deeltijds kunstonderwijs aan. Wegens de verhuis van de Academie naar "de Felix" te Gentbrugge, zal dit gebouw niet langer worden gebruikt en zoekt de Stad een nieuwe bestemming.

Met het oog op de herbestemming van het Braemkasteel is er vanuit de Stad geen interesse voor gebruik ervan door de eigen diensten of door beleidspartners. Dienst Stedenbouw ziet als functie idealiter gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Een functiewijziging, naar bijvoorbeeld een commerciële functie, kan in overweging worden genomen en vergund, indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

De Stad zoekt, in uitvoering van de herbestemmingscascade, naar een externe invuller die middels een zakelijk recht (erfpachtrecht) alle eigenaarslasten overneemt en een nieuwe

invulling aan het gebouw geef, en dit voor een duurtijd tussen 27 en 50 jaar. De Stad blijft eigenaar.

Algemeen gezien is het gebouw (exterieur en interieur) minder goed tot normaal onderhouden. Het historische karakter van het gebouw is redelijk goed bewaard gebleven. In het gebouw zijn verschillende mankementen waardoor een renovatie op (zeer) korte termijn nodig is. Van de nieuwe invuller wordt verwacht dat hij het gebouw aanpast in functie van de nieuwe invulling, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert.

Het Braemkasteel - met een beperkte contour rondom het gebouw, maar zonder omliggend park - 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.

Gezien de omvang van het gebouw is het toegestaan zich niet te beperken tot 1 bestemming. Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk. Ook commerciële invullingen zijn – onder voorwaarde van functiewijziging - zijn mogelijk. Kandidaten die ook een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers, zullen op het criterium 'invulling' extra punten toebedeeld krijgen.

In de oproep is de input verwerkt van o.a. de stadsdiensten Stedenbouw, Monumentenzorg & Stadsarcheologie, Milieu & klimaat, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Groendienst en het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent. 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 en het ontwerp duidelijk omschreven worden 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 (35 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: visie op toekomstige invulling en ontwerp (30 punten)

-In welke mate zal het goed opgewaardeerd worden, rekening houdende met de randvoorwaarden van de stadsdiensten? Hoe zal men omgaan met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw? Houdt men rekening met eventueel noodzakelijke aanpassingen inzake brandveiligheid?

-In welke mate wordt een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers? In welke mate past het voorstel van invulling in dit gebouw en op deze plek, rekening houdend met de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving/ligging? Hoe zal de kandidaat omgaan met de mobiliteits- en parkeerdruk dat het project mogelijks zal genereren? Er zijn geen auto's toegelaten in het park, hoe zal men omgaan met leveringen, bezoek, ... bv.? Welke aanpak en maatregelen voorziet men om deze zoveel mogelijk te beperken?

Derde criterium: plan van aanpak (35 punten)

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

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

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de voorwaarden van de open oproep goed te keuren, met het oog op het zoeken naar een toekomstige invuller voor het Braemkasteel (met beperkte contour) te Gentbrugge, Braemkasteelstraat 26, met wie de Stad een erfpachtovereenkomst kan afsluiten.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Neen

Dit besluit betreft de goedkeuring voor het opstarten van een open oproep tot het zoeken van een kandidaat-erfpachter voor Braemkasteel. In deze fase dient de kandidaat-erfpachter in het inschrijvingsformulier de vergoeding, die hij bereid is jaarlijks te betalen rekening houdend met een termijn tussen 27 en 50 jaar, te vermelden. De geboden erfpachtvergoeding is jaarlijks te indexeren, exclusief registratiebelasting, kosten en eventuele btw. Informatief: de jaarlijkse erfpachtvergoeding werd op 14 mei 2025 geschat op 28.550,48 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 40 jaar). Er is geen minimum instelprijs. De kandidaten krijgen van de jury punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse canon. Het uiteindelijke bedrag van de canon is afhankelijk van de ontvangen voorstellen en kan op vandaag nog niet geraamd worden. Pas in een latere fase zal desgevallend een erfpachtovereenkomst (met overeengekomen canon) ter goedkeuring voorgelegd worden aan het College en Gemeenteraad.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20250522_DO_Oproepbundel erfpacht Braemkasteel.pdf (deel van de beslissing)
- 1. Inschrijvingsformulier.pdf (deel van de beslissing)
- 2. Model erfpachtovereenkomst.pdf (deel van de beslissing)
- 3. Randvoorwaarden Monumentenzorg.pdf
- Braemkasteel_CSM.pdf
- Braemkasteel_Financiële samenvatting.pdf
- Braemkasteel_INV.pdf
- Braemkasteel_MJOP_3J.pdf
- Braemkasteel_MJOP_20J.pdf
- Braemkasteel_MJOP_27J.pdf
- Braemkasteel_MJOP_50J.pdf
- Braemkasteel_Samenvatting eindrapporten CSM.pdf

- 5. EPC.pdf
- 6a. Bodemattest Braemkasteel 116B.pdf
- 6b. Bodemattest Braemkasteel 116.M2.2.deel.pdf
- 7a. VIP 116B.pdf
- 8. Asbestinventarisatetest.pdf
- 9. Plannen.pdf
- 10a. Keuring elektriciteit noodverlichting.pdf
- 10b. Keuring elektriciteit LS-BT.pdf
- 10c. Keuring elektriciteit BS-HT.pdf
- 10d. Keuring elektriciteit risicoanalyse.PDF
- 11a. Keuring brandblusapparaat.pdf
- 11b. Keuring branddetectie jaarlijks.pdf
- 11c. Keuring branddetectie 3-jaarlijks.pdf
- 12a. Stooktoestel reinigingsatetest.pdf
- 12b. Stooktoestel verbrandingsatetest.pdf
- 13. Verslag Monumentenwacht.pdf
- 20250514_DO_Braemkasteelstraat 26 9050 Gent - venale verkoopwaarde en canon geactualiseerd.pdf

Beslissing

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 Gentbrugge, Braemkasteelstraat 26.

2025_CBS_04842 - Voorwaarden voor het in erfpacht geven van het stadseigendom gelegen te Gent, Braemkasteelstraat 26



NIEUWE INVULLING GEZOCHT VOOR BRAEMKASTEEL

Braemkasteelstraat 26, 9050 Gent

De Stad is op zoek naar een erfpachter die **een nieuwe invulling geeft aan het gebouw, het gebouw opwaardeert en tegelijk haar erfgoedwaarde respecteert**. Geïnteresseerden kunnen een voorstel indienen tot uiterlijk **28 november 2025**.

CONTACT: offertes.vastgoed@stad.gent

UIJTERSTE INDIENINGSDATUM VAN DE VOORSTELLEN: **28/11/2025**

DUUR VAN HET ERFPACHTRECHT: te onderhandelen
voor een periode van minstens 27 en maximaal 50 jaar

PLAATSBEZOEK: **10/07/2025** en **11/09/2025**

WIJZE VAN INDIENEN: offertes.vastgoed@stad.gent

START ERFPACHT: na verlijden notariële akte

VOORWERP VAN DEZE OPROEP

In het Frans Tochpark te Gentbrugge bevindt zich het Braemkasteel, een vrijstaand gebouw opgetrokken omstreeks de 14^e eeuw. Dit gebouw wordt niet langer gebruikt voor haar initiële bestemming.

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

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

Geïnteresseerden kunnen een voorstel overmaken, rekening houdend met de voorwaarden die in deze oproep en bijlagen vermeld worden. Het voorstel moet bestaan uit **een prijsvoorstel, een 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**. Ook commerciële invullingen zijn – onder voorwaarde van functiewijziging - mogelijk. Kandidaten die ook een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers, zullen op het criterium 'invulling' extra punten toebedeeld krijgen.

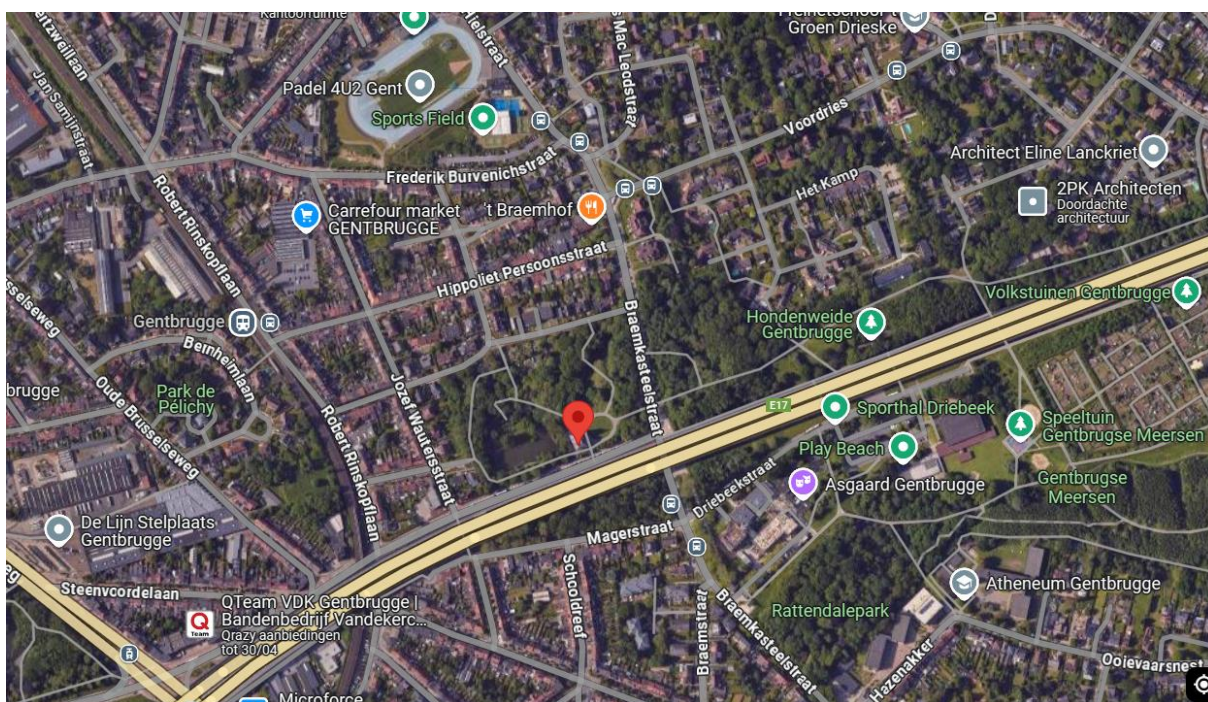
INFORMATIE OVER HET GEBOUW

LIGGING

Het gebouw is gelegen in het Frans Tochpark in Gentbrugge, een deelgemeente van de Stad Gent. Het park is gelegen naast het viaduct van Gentbrugge.

Het is goed bereikbaar met zowel openbaar als privaat vervoer. Het op- en afrittencomplex '10 Gentbrugge' van de E17 is gelegen op circa 800 m. Het treinstation Gentbrugge bevindt zich op circa 600 m en er is een bushalte 'Braemkasteel' aan de ingang van het park. Het eigendom heeft geen eigen parkeervoorzieningen. Bezoekers zijn aangewezen op straatparkeren in de Braemkasteelstraat en de Land van Rodelaan.

In de nabije omgeving zijn er verscheidene voorzieningen aanwezig zoals bakker, beenhouwer, handelszaken, scholen, parken, sportvoorzieningen, administraties, grotere retailzaken, ziekenhuizen, theater, ...



HISTORISCHE SITUERING

Het kasteel werd in de 14de eeuw gebouwd als slot. De eerste bouwheer en het bouwjaar van het kasteel zijn onbekend. Het kasteel ontleed zijn benaming aan de oudst bekende bezitters, de Gentse patriciërsfamilie Braem. Het Braemkasteel was ooit samen met de Rietgracht in de nabijheid deel van een verdedigingsgordel. De middeleeuwse burcht kreeg na vele aanpassingen en herstellingen door de eeuwen heen een grondige verbouwing in 1860. Tussen 1905 en 1908 werden veranderingen uitgevoerd die o.a. een grote impact hadden op het exterieur van het kasteel, naar ontwerp van architect Mortier uit Ledeberg. De afsluitingsmuren rondom het domein werden weggenomen en de gevel werd verfraaid. In 1946 werd het kasteel verkocht aan de gemeente Gentbrugge die het inrichtte als gemeentehuis, waarvoor het gebruikt werd tot 1974. Nadien werd de gemeentelijke/stedelijke muziekacademie er ondergebracht tot heden. Deze zal verhuizen naar het nabijgelegen project “De Felix” in Gentbrugge.

“Braemkasteel met park” is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Deze vaststelling is geldig sinds 20 juni 2023. <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26442>.

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

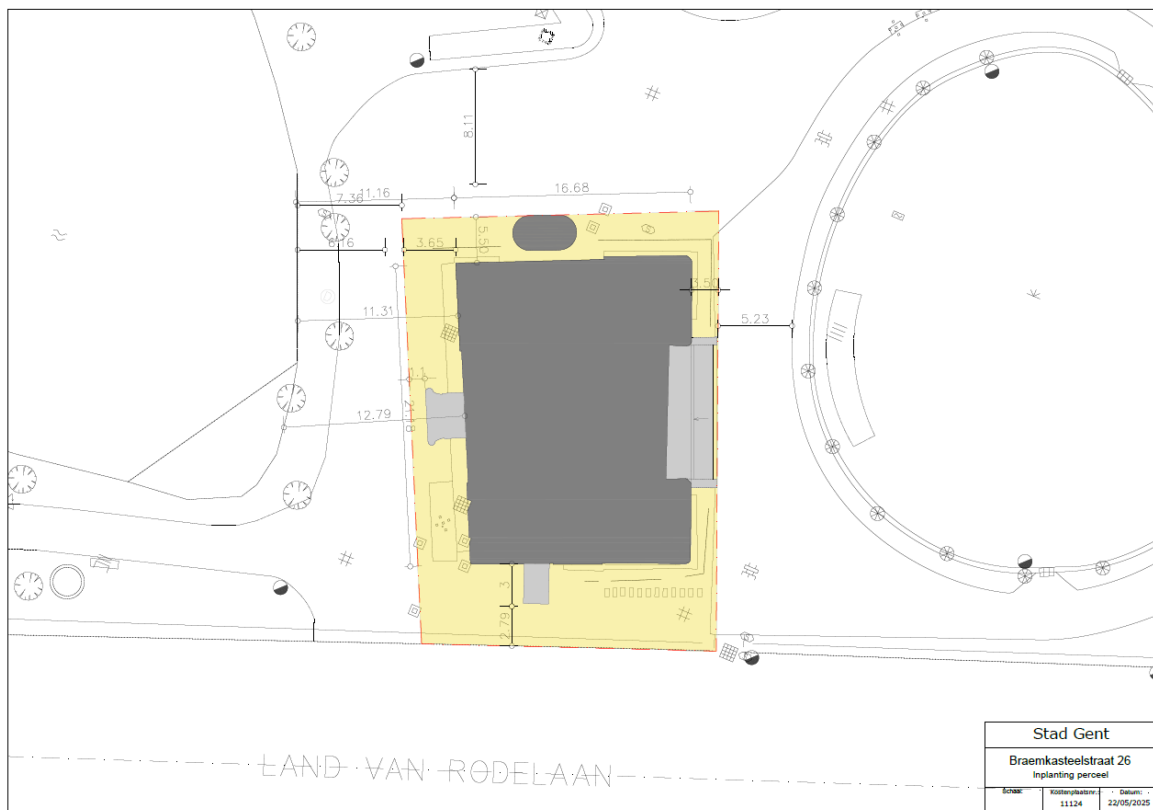
OMSCHRIJVING VAN HET GOED

Het Braemkasteel heeft een totale nuttige vloeroppervlakte van 1.305 m². De bebouwde oppervlakte bedraagt 352 m². De gehele perceeloppervlakte behelst 747 m².

De contour van het in erfpacht te geven goed is beperkt tot de footprint van het gebouw en een af te spreken buitenzone (zie rode stippellijn op onderstaand plan). Het uitgangspunt voor de erfpachtcontour is de volgende:

- Aan de voorzijde van het gebouw wordt de rand van de verharding en de voorzijde van de trap gevolgd.
- Aan de zijde van de vijver (achterzijde) ligt de grens op 1 meter van de trap. Deze zone van 1 meter zal door de kandidaat-erfpachter worden ontdaan van publieke verharding, tenzij anders overeengekomen.
- Aan de zijde van de Land Van Rodelaan: hier ligt de grens van de erfpachtcontour tot aan de Land Van Rodelaan.
- Aan de zijde van de trapkoker wordt de rand van de trapkoker gevolgd.
- Verdere (permanente) inname van parkruimte rondom het gebouw wordt niet toegestaan, met uitzondering van noodzakelijke aanpassingen/uitbreidingen in functie van de toegankelijkheid van het gebouw (lift, helling,...). Indien de kandidaat-erfpachter een terras wenst te voorzien op het openbaar domein, dan vraagt hij/zij een terrasvergunning aan volgens de geijkte procedure van de Stad Gent.
- Private putten en leidingen die horen bij het gebouw dienen zoveel mogelijk binnen de erfpachtzone te zitten. Dit zal sowieso het geval moeten zijn bij nieuwe putten en leidingen. De bestaande putten en leidingen van het gebouw aan de achterzijde van het gebouw zullen zich buiten de in erfpacht te geven zone bevinden. Gezien deze teruggaan op een historisch gegroeide toestand, zullen deze onder het park gedoogd worden middels een erfdienstbaarheid.

Binnen de zone van de erfpacht is een nutskast ten behoeve van het openbaar domein aanwezig, deze kast zal moeten behouden blijven en zal opgenomen moeten worden in de erfpachtakte als een bestaande te behouden erfdienstbaarheid ten voordele van de Stad. Dit geldt ook voor de pomp van de vijver in het Frans Tochpark die op de elektriciteit van het gebouw is aangesloten.



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.

Algemeen gezien is het gebouw minder goed tot normaal onderhouden. Het historische karakter van het gebouw is redelijk goed bewaard gebleven. In het gebouw zijn verschillende mankementen waardoor een renovatie op (zeer) korte termijn nodig is om het gebouw niet in verval te laten gaan.

De buitenkant van het gebouw en het interieur werden niet (recent) gerenoveerd en dienen 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 in goede staat van onderhoud bevinden;
- het interieur moet in goede staat van onderhoud verkeren en geen schade vertonen, met uitzondering van normale slijtage en ouderdom;
- de technieken moeten goed functioneren en moeten conform de geldende wetgeving zijn.

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

STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING EN RANDVOORWAARDEN OVER ERFGOED

Kandidaten moeten bij de opmaak van hun voorstel rekening houden met de stedenbouwkundige voorschriften, de randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed en andere randvoorwaarden van stadsdiensten.

Randvoorwaarden Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Braemkasteel is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Elke mogelijke invulling zal dus getoetst moeten worden aan deze bestemming.

Een invulling met een nieuwe functie kan in overweging genomen worden door middel van gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheden die geboden worden in art. 4.4.23 VCRO (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>). Daarbij kunnen we een zonevreemde functiewijziging in overweging nemen en dit onder de volgende voorwaarden:

Een gebouw een nieuwe functie geven is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

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

Enkel met bovenstaande kunnen we een andere, eerder commerciële functie in overweging nemen en vergunnen.

Randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed

Zie bijlage 3.

Randvoorwaarden Mobiliteitsbedrijf Stad Gent

Het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent wenst het programma mee te kunnen sturen, zonder hinder op het openbaar domein te genereren. Vanuit mobiliteitsoogpunt slaat dit voornamelijk op: toegankelijkheid, bereikbaarheid, parkeeroverlast en logistieke bewegingen.

- Het gebouw maakt deel uit van het park. Daarom moeten de paden altijd toegankelijk blijven, ongeacht de invulling. De toegangen moeten bereikbaar blijven, maar bijvoorbeeld ook bijgeplaatste fietsenstallingen of terrastafels moeten binnen de erfpacht-zone opgevangen worden.
- De potentiële erfpachter moet op de hoogte zijn dat eventuele situaties (vb. circulatiemaatregelen, bediening openbaar vervoer of parkeerregimes) in de toekomst kunnen veranderen. Concreet voorbeeld: Het fietspad aan de Land van Rodelaan kent vandaag het statuut van een dubbelrichtingsfietspad tot aan de ingang tot het kasteelpark.
- De invulling is nog onzeker. Wij hebben het recht om een invulling niet toe te staan als blijkt dat de omgeving teveel last ondervindt. Op vlak van mobiliteit slaat dit bvb. op de bijkomende parkeernood. Extra fietsenstallingen zullen op eigen terrein moeten opgevangen worden. En de potentiële erfpachter zal rekening moeten houden met een eventuele wijziging van het parkeeraanbod op straat. De capaciteit lijkt vandaag minder groot dan de resultaten van het laatste parkeeronderzoek.
- Als we rekening houden met de inplanting van het kasteel, de beperkte breedte van de paden en de aansluiting van deze paden op het openbaar domein, zal de logistieke nood van de functie

een claim leggen op het openbaar domein. De bewegingen adequaat faciliteren (wellicht via de Land van Rodelaan) zal de nodige ruimte vergen om bvb. conflicten met fietsers (in beide richtingen) op te vangen. Zichtbaarheid vraag nu eenmaal ruimte. Eventuele laad- en loszones in die buurt zullen ook hun impact hebben op de parkeercapaciteit (en -vraag) in de buurt. De verlaagde boordsteen zal misschien ook moeten worden verbreed om schade aan het voetpad tegen te gaan.

BELANGRIJKSTE VOORWAARDEN ERFPACHTOVEREENKOMST

Juridische vorm

Recht van erfpacht.

Voorwerp

Braemkasteel, gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Braemkasteelstraat 26, kadastraal gekend onder Gentbrugge, 22^e afdeling, sectie B, nr. 116B en 116M2/2/deel.

Kadastrale oppervlakte: 747 m². Kl: niet gekend.

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 ontbindende voorwaarden van het niet (tijdig) aanvragen of verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de herbestemming, alsook van het tijdig aanvatten en beëindigen van de werken na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. De ontbindende voorwaarden worden verder uitgewerkt in de erfpachtovereenkomst.

Vergoeding

De erfpachter betaalt jaarlijks een canon volgens het ingediende voorstel (de geboden canon is exclusief registratiebelasting, aktekosten, ...), 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 alle onderhouds- en herstellingswerken op zich nemen.

Vergunningen

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

Waarborg

De erfpachter dient bij aanvang van de overeenkomst een waarborg te stellen van 25.000 euro op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

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

vrijgegeven bij beëindiging van de werkzaamheden en meer bepaald bij de definitieve oplevering van de uitgevoerde werken.

Renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen conform het Energiebesluit

De erfpachter moet rekening houden met de verplichtingen overeenkomstig artikel 9.3.1. en verder van het Energiebesluit van 19 november 2010 inzake de renovatieplicht voor niet-residentiële gebouwen. Dat impliceert dat de erfpachter verplicht is om, binnen de 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte van de vestiging van het erfpachtrecht, aan een aantal energiebesparende maatregelen te voldoen. Deze maatregelen staan opgenomen in artikel 9.3.1. van het Energiebesluit. 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 10/07/2025 en donderdag 11/09/2025**.

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 **vrijdag 28 november 2025**.

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

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

1. Inschrijvingsformulier.

2. Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek.

3. Voorstel:

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

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

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

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

VOORKEURSBIEDER

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

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

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

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

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

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

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

CONTRACTSLUITING

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

Een belangrijk onderdeel in deze fase is het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning of andere toelatingen. De erfpacht wordt gesloten onder ontbindende voorwaarden van het niet (tijdig) aanvragen of verkrijgen van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de herbestemming, alsook van het tijdig aanvatten en beëindigen van de werken na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. De ontbindende voorwaarden worden verder uitgewerkt in de erfpachtovereenkomst.

De authentieke akte wordt verleden nadat de onderhandse erfpachtovereenkomst is ondertekend en goedgekeurd door de gemeenteraad, 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: 35 punten
2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp: 30 punten
3. Plan van aanpak: 35 punten

1. Prijs (35 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 14 mei 2025 geschat op 28.550,48 EUR per jaar (rekening houdend met een termijn van 40 jaar).

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

$$S = 35 * P / 28.550,48$$

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

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

2. Visie op de toekomstige invulling en ontwerp (30 punten)

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

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

-In welke mate zal het goed opgewaardeerd worden, rekening houdende met de randvoorwaarden van de stadsdiensten? Hoe zal men omgaan met de (toekomstige) gebreken aan het gebouw? Houdt men rekening met eventueel noodzakelijke aanpassingen inzake brandveiligheid?

- In welke mate wordt een invulling voorzien met een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers? In welke mate past het voorstel van invulling in dit gebouw en op deze plek, rekening houdend met de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving/ligging? Hoe zal de kandidaat omgaan met de mobiliteits- en parkeerdruk dat het project mogelijk zal genereren? Er zijn geen auto's toegelaten in het park, hoe zal men omgaan met leveringen, bezoek, ... bv.? Welke aanpak en maatregelen voorziet men om deze zoveel mogelijk te beperken?

3. Plan van aanpak (35 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 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.

Combinaties van verschillende invullingen zijn mogelijk. Ook commerciële invullingen (onder voorwaarde van functiewijziging) of een invulling die voorziet in een werking die een meerwaarde biedt voor de Stad en haar burgers zijn 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 pestereien op basis van nationale afstamming, geslacht, leeftijd, handicap, geloof of levensbeschouwing en seksuele oriëntatie, alsook van ongewenst seksueel gedrag op het werk, is verboden.

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige

gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst

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

BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier
2. Ontwerp van erfpachtovereenkomst
3. Randvoorwaarden Monumentenzorg over erfgoed
4. Kenmerken en bouwfysische toestand (Condiestaatmeting)
5. EPC met unieke code 20230301-0030880291-NR-1 met label X (onbepaald)
6. Bodemattest
7. Vastgoedinlichtingen voor overdracht
8. Asbestinventarisattest
9. Plannen per verdieping
10. Keuring elektriciteit
11. Keuring brandblusattest
12. Keuring stooktoestel
13. Verslag Monumentenwacht



Inschrijvingsformulier

Dit inschrijvingsformulier dient *verplicht* gebruikt te worden.

OPROEP TOT ERFPACHTER
Braemkasteelstraat 26, 9050 Gent
Braemkasteel

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:	
Voornaam:	
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:

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

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

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

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

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

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

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

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

[handtekeningen van alle vertegenwoordigers met hun naam en functie]

Handtekening(en):



ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

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

- a) Mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

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

en

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:

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

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.

II. OVEREENKOMST

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

Stad Gent – tweeëntwintigste afdeling

Een gebouw, gelegen te 9050 Gentbrugge (Gent), Braemkasteelstraat 26, beter gekend als Braemkasteel, kadastraal gekend onder Gentbrugge, 22e afdeling, sectie B, nr. 116B en 116M2/2/deel, zoals aangeduid en afgebeeld in kleur op het kadastraal plan dat in bijlage wordt gevoegd.

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

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

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

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

Voorwaarden

Artikel 1 - BESTEMMING

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in erfpacht gegeven om er

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

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

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

Indien de erfpachter een terras wenst te voorzien op het openbaar domein, dan vraagt hij/zij een terrasvergunning aan volgens de geijkte procedure van de Stad Gent.

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 deze: binnen de zone van de erfpacht is een nutskast aanwezig, deze kast zal moeten behouden blijven en zal opgenomen moeten worden in de erfpachtakte als een bestaande te behouden erfdienstbaarheid ten voordele van de Stad, zoals aangeduid op het plan in bijlage xxx. Dit geldt ook voor de pomp van de vijver in het Frans Tochpark, die op de elektriciteit van het gebouw is aangesloten.

De erfpachter zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie. De erfpachter zal geen nieuwe erfdienstbaarheden op het openbaar domein kunnen verkrijgen voor putdeksels, toegangen, leidingen, i.f.v. nieuwe constructies zoals een BEO veld, hemelwaterput, private leidingen, .. Deze nieuwe constructies moeten op eigen terrein opgevangen worden.

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 hypotheek 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 verstrekt 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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

Het recht van erfpacht wordt verleend voor een periode van 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 erfpachter mag, in functie van voorbereidend onderzoek, het gebouw kosteloos bezoeken vanaf de goedkeuring door de gemeenteraad en draagt hiervoor de volledige verantwoordelijkheid. Bij elk bezoek breng de erfpachter de Stad en de huidige gebruikers op voorhand op de hoogte. Er mogen geen werkzaamheden uitgevoerd worden. Over deze bezoeken worden verdere afspraken gemaakt met de dienst Vastgoed.

De overeenkomst kan voortijdig beëindigd worden:

- in onderling akkoord,
- alsook in de in artikel 5 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.

Na het verstrijken van de periode van erfpacht zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 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 in goede staat van onderhoud bevinden;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) moet in goede staat van onderhoud verkeren en geen schade vertonen, 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 vervalddag geen of slechts een gedeeltelijke ontvangst van de erfpachtvergoeding wordt geboekt zal, zonder enige ingebrekestelling en voorafgaande verwittiging, de wettelijke interest worden gerekend vanaf de zesde dag op het schuldig gebleven bedrag.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

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

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde *
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse vervalddag 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 vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in 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, TERMIJNEN, VOORTIJDIGE BEËINDIGINGSMODALITEITEN I.F.V. DE UIT TE VOEREN WERKEN EN SCHADEBEDING

A. Werken

Bij de werken dient de erfpachter rekening te houden met de 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.

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

B. Termijnen, voortijdige beëindigingsmodaliteiten i.f.v. de uit te voeren werken en schadebedingen

De erfpachter verbindt zich ertoe te werken met volgende termijnen:

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

Uiterlijk binnen de ... maanden na datum van het verlijden van de erfpachtakte zal de erfpachter de omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen nodig voor de herbestemming van het oud gemeentehuis aanvragen bij de bevoegde overheid.

Uiterlijk binnen de ... maanden na datum van het verlijden van de erfpachtakte zal de erfpachter de omgevingsvergunning en/of andere vereiste toelatingen verkregen hebben 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 tweehonderd vijftig euro (250,00 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.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zal het gebouw 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 bovendien gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk ... jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Uiterlijk ... jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zal het voormalig gemeentehuis in gebruik genomen worden door de erfpachter.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de werken 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.

C. Algemeen

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 opstellen op te richten waarvoor hij geen omgevingsvergunning bekwaam -waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip ondermeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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.

Het is de erfpachter in het kader van zijn recht van erfpacht toegestaan om ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de omliggende eigendom van de Stad, desgevallend na advies en mits het respecteren van de richtlijnen van de bevoegde diensten (Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen, Groendienst, Inname Publieke ruimte, ...). De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Artikel 6 - WAARBORG

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

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

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

- b) bijkomend, bij aanvang van werken met een geraamde waarde van meer dan 50.000 euro: een waarborg stellen ten bedrage van **5% van de aannemingssom** 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.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

De erfpachter en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

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

De regelgeving uit het Onroerenderfgoeddecreet en het Onroerenderfgoedbesluit zijn van toepassing.

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

- aan de buitenkant moet het gebouw zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- aan de binnenkant: het interieur (d.w.z. de binnenmuren, plafonds, vloeren, deuren, ramen, schrijnwerk, etc.) 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. 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 en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade en blikseminslag.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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 onteigende 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 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.

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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 laatste 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.

Artikel 11 – OVERDRACHT – VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

De erfpachter zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het 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, en zijn verschuldigd vanaf de ingang van het recht van erfpacht.

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 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 14 – NON-DISCRIMINATIE

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

I. VERBOD OP DIRECTE DISCRIMINATIE

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

II. VERBOD OP INDIRECTE DISCRIMINATIE

Indirecte discriminatie behelst een ogenschijnlijk neutrale bepaling, criterium of handelwijze hanteren die personen bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen op basis van

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

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

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

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

IV. VERBOD OP OPDRACHT GEVEN TOT DISCRIMINATIE

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

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

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

De erfpachter verklaart:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen na te leven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- onderhavige clause 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 15 - BODEMATTEST

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

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

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 9 mei 2025 luidt als volgt :

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 44362 GENT 22 AFD/GENTBRUGGE 2AFD/

straat + nr. : Braemkasteelstraat 26

sectie : B

nummer : 0116/00B000

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 risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2025

afdeling : 44362 GENT 22 AFD/GENTBRUGGE 2AFD/

straat + nr. :

sectie : B

nummer : 0116/02M002

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 een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Artikel 16 - 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 met kadastraal nummer 0116/00B000 op 08/05/2025 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 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;

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

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.

4° Er rust geen voorkeurecht 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.

GEWESTELIJKE WETGEVING-STEDENBOUW-MILIEU

I. Er blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente van de ligging van het goed met kadastraal nummer 116M2/2/deel op .././2025 dat:

[...]

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

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

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

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

Artikel 17 - 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 asbestinventarisatetest werd afgeleverd op 17 februari 2023 met nummer 20230217-000084.000.

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

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

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand 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 18 - RENOVATIEPLICHT INZAKE HET ENERGIEBESLUIT

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

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

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

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

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

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

Artikel 19 - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Of

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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

Of

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

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

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

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

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

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

Of

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

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

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

Artikel 20 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

Het goed is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 21 - BEZOEK

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

Artikel 22 – 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 23 – AUTHENTIEKE AKTE

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

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 24 – GESCHILLEN

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuisse;
- 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 25 – 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 26 - 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)

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa El-Bazioui
Eerste schepen en schepen van
Participatie, Buurtwerk,
Mondiale Solidariteit, Facilitair
Management en Digitalisering,

Ontwerp van erfpachtovereenkomst – erfpacht Braemkasteel – basis voor onderhandelingen