



2025_CBS_06464 Sluiten van een overeenkomst betreffende perceeloverschrijdende zijgevelisolatie van een goed gelegen te Gent, Ekkergermstraat - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 56, §3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek V 'Verbintenissen'

Motivering

De eigenaar van het goed gelegen te Gent, Ekkergermstraat 201 wenst gevelisolatie aan te brengen aan de volledige zijgevel langsheen de perceelsgrens met het stadseigendom gelegen te Gent, Ekkergermstraat 203.

De Stad Gent is eigenaar van het naastgelegen perceel. De eigendommen palen aan elkaar. Zij vertonen een gemeenschappelijke grens over een lengte van ongeveer 23,70 meter vanaf de straatzijde tot de achterkant van de percelen.

De eigenaar van Ekkergermstraat 201 zal langs de zijgevel, over een lengte van 13,90 meter, isolatie aanbrengen. Door het aanbrengen van deze isolatie zal de perceelsgrens met maximum 18 cm worden overschreden over een lengte van 13,90 meter.

De eigenaar staat zelf in voor de kosten verbonden aan deze werken. De isolatie wordt aangebracht op een eigen muur van de eigenaar van Ekkergermstraat 201.

Voorafgaandelijk en na uitvoering van de werken zal er een plaatsbeschrijving worden uitgevoerd.

Hiervoor dient er een overeenkomst afgesloten te worden tussen enerzijds de eigenaar van het perceel gelegen te Ekkergermstraat 201, en anderzijds de Stad Gent als eigenaar van het perceel

Ekkergemstraat 203, gelegen te Gent. Deze overeenkomst heeft als doel om toelating te geven tot het overschrijden van de perceelsgrens door het aanbrengen van de isolatie en gevelafwerking, zonder afbreuk te doen aan het eigen karakter van de muur. Er wordt geen vergoeding gevraagd voor het recht om de isolatie aan te brengen met overschrijding van de perceelsgrens.

De eigenaar kan kosteloos gebruik maken van het naastgelegen perceel van de Stad Gent tijdens de voorziene uitvoeringstermijn van de gevelwerken. De werken zullen aanvangen in de eerste helft van augustus 2025 en zullen afgerond zijn tegen december 2025.

De eigenaar vrijwaart de Stad volledig voor alle mogelijke schade, kosten of aansprakelijkheden die voortvloeien uit de werken, zowel direct als indirect.

De Dienst Vastgoedbeheer stelt voor goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst betreffende perceelsoverschrijdende gevelisolatie van het goed gelegen te Gent, Ekkergemstraat 201.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst zijgevelisolatie.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde overeenkomst betreffende perceelsoverschrijdende zijgevelisolatie van het onroerend goed gelegen te Gent, Ekkergemstraat 201, te sluiten met enerzijds de eigenaar van het goed, en anderzijds de Stad Gent als eigenaar van het aanpalende perceel gelegen te Gent, Ekkergemstraat 203.

2025_CBS_06464 - Sluiten van een overeenkomst betreffende perceelsoverschrijdende zijgevelisolatie van een goed gelegen te Gent, Ekkergemstraat



OVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

- 1) **De besloten vennootschap Kathoja**, met maatschappelijke zetel te 8310 Brugge, De Linde 39, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0427.555.016,

Hier, overeenkomstig haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Luc Carpentier, bestuurder

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de vennootschap**",

en

- 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 het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden:

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

en die handelen zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen.

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

wordt vastgesteld en overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1: EIGENDOMSSITUATIE

- 1) De vennootschap is eigenaar van de woning, gelegen te Gent, Ekkergerstraat 201 kadastraal gekend te Gent, 6^{de} afdeling, sectie F onder het nummer 507B.
- 2) De Stad is eigenaar van het naastgelegen perceel gelegen te Gent, Ekkergerstraat 203, kadastraal gekend te Gent, 6^{de} afdeling, sectie F onder het nummer 510C. De vennootschap verklaart op de hoogte te zijn dat het stadseigendom, dienstig als pastorie, erkend is als beschermd monument en valt onder bouwkundig erfgoed.
- 3) De eigendommen palen aan elkaar. Zij vertonen een gemeenschappelijke grens over een lengte van ongeveer 23,7 meter vanaf de straatzijde tot de achterkant van de percelen.
- 4) Volgende bouwwerken bevinden zich tegen de grenslijn van beide percelen:
 - a. Vanaf een diepte van 0 meter langs de rooilijn : de zijgevel van het eigendom van de vennootschap. Deze zijgevel betreft een eigen muur van de vennootschap.

ARTIKEL 2: GEVELISOLATIE

De vennootschap wenst gevelisolatie aan te brengen aan de zijgevel langsheen de perceelsgrens, zoals hierboven vermeld onder punt 4a, met een dikte van maximaal 18 cm.

De isolatie bestaat uit geëxpandeerd polystyreen (= EPS) en heeft een dikte van 16 cm. Aan de buitenzijde komt een afwerkingslaag bestaand uit crepi met een dikte van 2 cm.

ARTIKEL 3: PERCEELOVERSCHRIJDING

Door het aanbrengen van deze isolatie zal de perceelsgrens met maximaal 18 cm worden overschreden over een breedte van 13,90 meter.

De Stad geeft, zonder hiervoor een vergoeding te eisen, toelating aan de vennootschap, voor het aanbrengen van de hier bovenvermelde gevelisolatie aan diens eigen muur met een perceelsoverschrijding van maximaal 18 cm over een lengte van 13,90 meter.

Partijen bevestigen dat deze perceelsoverschrijding met isolatie niet kan gelijkgesteld worden met bouwen op andermans grond en dat deze geen afbreuk doet aan het eigen karakter van de muur (eigendom van de vennootschap).

De vennootschap zal bijgevolg steeds alle verbintenissen verbonden aan de exclusieve eigendom van de muur nakomen en zal dus instaan voor alle kosten van onderhoud, herstelling, afbraak en wederopbouw, van deze muur.

ARTIKEL 4: WERFZONE

Voor de werken aan de zijgevel is het de vennootschap toegestaan kosteloos gebruik te maken van het aanpalende terrein en platte dak van het stadseigendom.

Partijen stemmen in onderling overleg af over de wijze waarop van het terrein gebruik kan gemaakt worden (toegang, afbakening werfzone,)

Het is de vennootschap en zijn aannemer toegestaan een stelling te plaatsen op het terrein en het platte dak van de Stad langs de zijgevel tijdens de uitvoeringstermijn van de gevelwerken onder de voorwaarde dat er geen verankeringen worden aangebracht in het beschermde monument.

ARTIKEL 5: UITVOERINGSTERMIJN EN TECHNISCHE BEPALINGEN

- De voorziene uitvoeringstermijn van de gevelwerken bedraagt ongeveer 3,5 maanden. De werken zullen vermoedelijk aanvangen 1^{ste} helft augustus 2025.
- De vennootschap brengt de Stad op de hoogte van de exacte aanvangsdatum van de werken.
- De vennootschap verbindt er zich toe om bij het uitvoeren van de werken alle voorwaarden inzake veiligheid en gezondheid na te leven.
- Bij het einde van de werken moet het terrein en het platte dak van de Stad in oorspronkelijke en goede staat achtergelaten worden. Met dit doel zal voor de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving worden uitgevoerd in onderling overleg, net zoals er na voltooiing van de werken een uitgaande plaatsbeschrijving door partijen zal worden opgesteld in onderling overleg.
- Wanneer de gevelwerken langer duren dan de voorziene uitvoeringstermijn zal de vennootschap de Stad hiervan op de hoogte te brengen.
- De afwatering van het gebouw in eigendom van de vennootschap dient voorzien te worden op eigen terrein van de vennootschap.
- De gevelisolatie (incl. afwerking) dient aangebracht te worden tegen de bestaande gevel. Het is niet toegelaten de gevelisolatie steun te laten nemen in de grond.
- De gevelisolatie mag niet raken aan het stadseigendom erkend als beschermd monument.
- De vennootschap verklaart op eigen kosten, een controle van de toestand van het platte dak van het stadseigendom te hebben uitgevoerd voorafgaand de plaatsing van de stelling, onder meer met het oog op de beoordeling van de stabiliteit ervan en Hierbij rekening houdende met het feit dat het stadseigendom is erkend als beschermd monument.

ARTIKEL 6: Aansprakelijkheid

De Stad kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongevallen, beschadiging, verlies of diefstal van goederen die toebehoren aan de vennootschap of aan derden en die zich voordoen in het kader van de uitgevoerde werken. De vennootschap neemt alle verantwoordelijkheid op zich, ziet af van elk verhaal t.o.v. de Stad en vrijwaart deze laatst voor alle eventuele schade die zich zou voordoen ten gevolge van de uitgevoerde werken.

Iedere aanwending van de in gebruik gegeven goederen (werfzone) gebeurt op eigen risico van de vennootschap, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het overeenkomstig artikel 1 ter beschikking gestelde goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 7: RECHT OP GEMEENMAKING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 3.107; 3.108; 3.109 B.W.

Het eigen karakter van de muur blijft bestaan tot zolang de Stad overeenkomstig artikel 3.107; 3.108; 3.109 B.W geen bezitsaanmatiging pleegt t.a.v. de muur en op deze wijze aangeeft de muur gemeen te willen maken.

Bij eventuele bezitsaanmatiging zal de Stad de verplichtingen voortvloeiend uit artikel 3.107; 3.108; 3.109 B.W. opnemen (bijdrage in de helft van de waarde van de muur en grondaandeel), en zullen partijen vanaf dan op gemene kosten instaan voor het onderhoud, herstelling, afbraak en ev. wederopbouw van de muur.

ARTIKEL 8: OVERDRACHT

Beide partijen verbinden zich er toe melding te maken van onderhavige overeenkomst bij een gebeurlijke overdracht van, vestiging van enig zakelijk of persoonlijk recht op hun respectievelijke eigendom. Hierbij verbinden partijen zich er toe een eerbiedigingsclausule mbt onderhavige overeenkomst te voorzien voor de overnemer/houder van het zakelijk of persoonlijk recht, bij gebreke waaraan gebeurlijke schade kan verhaald worden op de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 9 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt voor de Stad door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Alle eventuele kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de vennootschap.

De vennootschap zal deze overeenkomst desgewenst op hun kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, is gelegen.

De vennootschap kan de huurovereenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratiereelaas.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize
- de vennootschap op diens maatschappelijke zetel

Deze overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. Elke geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde is bestemd voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad

Voor de vennootschap

Luc Carpentier
bestuurder