

VRIJGESTELD VAN REGISTRATIERECHTEN – OM REDENEN VAN OPENBAAR NUT

Ref :SM/2240051

OVERDRACHT VAN ONROERENDE GOEDEREN INGEVOLGE KAPITAALVERHOOGING DOOR INBRENG IN NATURA

In het jaar tweeduizend zesentwintig op negen januari.
Voor Mij, Meester Niek Van der Straeten, notaris te Destelbergen.
Te 9000 Gent, Botermarkt 1, in het stadhuis van Gent.

VERSCHIJNEN

1. "**STAD GENT**", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van \$, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op \$, met ondernemingsnummer 0207.451.227.

Vertegenwoordigd door:

a) mevrouw EL-BAZIOUI Hafsa, geboren te Gent op 2 november 1987, (die tekent bij delegatiebesluit van 10 januari 2025), Eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering, Identiteitskaart nummer : 592-5897894-84 – rijksregisternummer 87.11.02-260.32, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65.

b) Mevrouw HULLEBROECK Mieke Helena Remi, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, geboren te Gent op 12 oktober 1980, nationaal nummer 80.10.12-298.25, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77.

De Stad Gent verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de provinciale overheid haar geen schorsing, noch vernietiging heeft meegedeeld binnen de door de wet bepaalde termijn en dat dus tot het verlijden van de notariële akte kan worden overgegaan.

Hierna ook genoemd de "inbrenger".

2. Het autonoom gemeentebedrijf "**Stadsontwikkeling Gent**", in het kort "sogent", met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594, RPR Gent, afdeling Gent. Opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 onder de benaming "Stadsontwikkelingsbedrijf Gent", goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003.

Optredend via besluit van de raad van bestuur van \$\$\$, waarvan een kopie in het dossier van ondergetekende notaris wordt bewaard.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van haar statuten, door de voorzitter van het directiecomité, te weten de heer VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre, geboren te Hamme op 6 mei 1963 (rijksregisternummer 63.05.06-405.94), wonende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, algemeen directeur, benoemd tot voorzitter van het directiecomité bij besluit van de Raad van Bestuur van 5 februari 2025.

Hierna genoemd de “inbrenggenietende partij” of “sogent”.

Die hier tegenwoordig is en verklaart de inbreng van het hierna beschreven goed te aanvaarden.

De "inbrenger" en de "inbrenggenietende partij", hierna samen ook genoemd de “partijen”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING – VOORWERP VAN DE AKTE

1. Bij hierna gemelde akte de dato 23 december 1997 heeft de Stad Gent een **opstalrecht** gevestigd aan de naamloze vennootschap “Strukton De Meyer” (thans de naamloze vennootschap “Citadel Finance”) voor een termijn van 33 jaar vanaf 1 januari 1998, hetzij om te verstrijken op 31 december 2030 op het perceel grond met gebouwen gelegen te Gent, Citadelpark, met een oppervlakte van 10.745 m², destijds gekend ten kadaster Gent, 8ste afdeling, sectie H, deel van nummer 1G32 (thans gekend ten kadaster als perceelnummer 1W35P000). Deze akte werd verleden voor de burgemeester en was gekoppeld aan het afsluiten van een concessie van bouwwerken voor het Internationaal Congrescentrum te Gent (‘ ICC Gent’).

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft vervolgens een **recht van onderopstal** en concessie toegekend aan de naamloze vennootschap “SDM FINANCE” ingevolge akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen te Gent op 29 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 17 januari daarna, onder referte 67-T-17/01/2001-00763.

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft het onroerend goed, voorwerp van het voormeld opstalrecht, ingebracht in de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” door een inbreng in natura van een bedrijfstak, ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” de dato 13 december 2004, waarvan proces-verbaal werd gesloten door voornoemde notaris Vandercruyssen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 1 februari daarna, onder referte 67-T-01-02-2005-01622.

De voornoemde vennootschap “SDM Finance” is op heden de naamloze vennootschap “Citadel Finance”, die voor 100% dochter is van sogent.

De voornoemde vennootschap “Citadel Finance” is op vandaag dus opstal- en concessiehouder van:

- de grond en de erop staande gebouwen van het congrespaleis en zijn verdiepingen, hierna nader omschreven
- de uitbreidingen van het congresgebouw, gelegen tussen het congresgebouw en de Floraliahal, hierna nader omschreven
- de zijhal van de Floraliahal, genaamd de Azaleahal,

zoals destijds kadastraal bekend onder Gent, 8ste afdeling, sectie H, deel van het perceel nummer 1G32, gelegen te Gent, Citadelpark, met een totale oppervlakte van 10.745m². Dit opstalrecht werd bij akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, gedeeltelijk beëindigd zoals hierna vermeld.

2. Bij subsidiebesluit van 22 december 2016 werd door Toerisme Vlaanderen aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent (hierna 'sogent') / de naamloze vennootschap "Citadel Finance" een investeringssubsidie van negen miljoen vijfhonderd achteenvijftigduizend achthonderddrieënzeventig euro (€ 9.558.873,00) toegekend voor het toeristisch hefboomproject 'Gent ICC in de Citadelsite', waarvan 30% intussen werd uitbetaald.

Het toeristisch hefboomproject 'Gent ICC in de citadelsite' betreft de renovatie en verbouwing van de gebouwen 'Gent International Convention Center' (afgekort ICC), inclusief het creëren van een vernieuwde gevel met zicht op en openingen naar de 'Floralienhal', tot een state-of-the art congres- en meetingslocatie zoals aangemeld bij en gekwalificeerd door Toerisme Vlaanderen als Toeristisch Hefboomproject.

Sogent/ de naamloze vennootschap "Citadel Finance" verbonden zich er ten aanzien van Toerisme Vlaanderen toe om het beoogde renovatieproject van het ICC te realiseren tussen 1 december 2015 en 31 december 2023.

Deze timing werd aangepast bij gewijzigde subsidieovereenkomst van 29 september 2020, vervolgens bij addendum aan deze laatste overeenkomst van 4 februari 2021 en vervolgens bij de overeenkomst tot herziening van de samenwerkingsovereenkomst de dato 30 september 2024.

3. Gelet op de structurele verbouwingen die de naamloze vennootschap "Citadel Finance" plant, heeft deze vennootschap een zakelijk recht op langere termijn nodig dan de huidige lopende opstal.

Voor de beoogde realisatie van het project, werd door het Stadsontwikkelingscomité, op zitting van 15 december 2023, als preferentiële piste gekozen voor een inbreng van het gebouwencomplex door de Stad in het kapitaal van sogent, die op haar beurt het gebouwencomplex zal inbrengen in het kapitaal van de naamloze vennootschap "Citadel Finance". Deze laatste zal rechtstreeks de congresfaciliteiten uitbaten.

De opschortende voorwaarden waaraan de principiële goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent tot inbreng van het voormelde gebouwencomplex werd gekoppeld waren de volgende:

- Officiële herbevestiging van het engagement van Toerisme Vlaanderen tot het geven van een investeringssubsidie van negen miljoen vijfhonderd achteenvijftigduizend euro (€ 9.558.873,00) euro aan sogent / nv Citadel Finance voor de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de Citadelsite'.

- Het sluiten van een bindend akkoord tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDM Finance (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28 december 2000.

- Een akkoord van sogent door middel van een besluit van haar raad van bestuur, om het ICC-gebouw niet in te brengen in nv Citadel Finance alvorens het verlijden van de notariële akte tot minnelijke ontbinding van de onroerende leasing voor de exploitatie van het ICC tussen nv SDM Finance (op heden nv Citadel Finance) en nv Congress Valley (op heden nv ICC Ghent) van 28 december 2000.

- Het sluiten van een aandeelhoudersovereenkomst tussen de nv 'Citadel Finance' (als vennootschap), sogent en de partij die een bijkomende inbreng van privaat kapitaal voorziet (als aandeelhouders), hetgeen nodig is voor de vereiste financiering in functie van de realisatie van het hefboomproject ICC, waarin bepaald wordt dat:

- Het verboden is de aandelen van Citadel Finance te bezwaren met een pandrecht, vruchtgebruik of enig ander beperkt of persoonlijk recht, tenzij na voorafgaandelijke goedkeuring door de raad van bestuur van sogent als A-aandeelhouder van nv Citadel Finance.

- Aan sogent een voorkeurrecht tot aankoop van de aandelen wordt toegekend bij overdracht (hetzij *elke transactie m.b.t. de aandelen van Citadel Finance nv met als doel of resultaat, de overdracht van een zakelijk recht op zulke aandelen, voor een waardeerbare vergoeding of kosteloos, zelfs wanneer deze geschiedt door middel van openbare verkoop, vrijwillig of ingevolge een rechterlijke beslissing, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, inbrengen, ruiltransacties, overdrachten van algemeenheden, overdrachten van bedrijfstakken, fusies, splitsingen, opslorpingen, vereffeningen of gelijkaardige transacties*) van de aandelen door de overige aandeelhouder(s). Het voorkeurrecht tot aankoop kan in dat geval door sogent uitgeoefend worden tegen een prijs, bepaald volgens de eigenvermogenswaarde van de aandelen.

Bij besluit van de gemeenteraad van de Stad Gent de dato \$\$\$ werd de realisatie van deze opschortende voorwaarden vastgesteld en werd de inbreng van het hierna gemeld onroerend goed goedgekeurd.

De inbreng van de gebouwen gebeurt met het oog op de realisatie van het hefboomproject 'Gent ICC in de citadelsite', zoals bepaald in de overeenkomst tussen sogent/nv Citadel Finance en Toerisme Vlaanderen.

KAPITAALVERHOGING DOOR INBRENG IN NATURA

De Stad Gent, hierna genoemd de "inbrenger" verklaart derhalve het hierna omschreven goed in te brengen, onder de gewone waarborgen en vrij, zuiver en onbezwaard van alle hoegenaamde schulden, voorrechten en rechten van hypotheek, aan het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent", hierna genoemd "de inbrenggenietende partij" of "sogent".

Beschrijving van het goed

STAD GENT - achtste afdeling

De percelen grond met erop opgerichte gebouwen, deels (voor wat betreft de delen van het hierna gemeld perceelnummer 1W35P0000) bezwaard met het hierna gemeld opstalrecht ten voordele van de naamloze vennootschap "Citadel Finance", gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummers 1V35P0000, 18B5P0000, 18P5P0000, 1W35P0000 en deel van het openbaar domein, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van:

- voor wat betreft het hierna gemeld lot 1 (deel van perceelnummer 1V35P0000):
zevenhonderdzesenzestig vierkante meter achtendertig vierkante decimeter (766,38 m²)

- voor wat betreft het hierna gemeld lot 2 (deel van perceelnummer 18B5P0000): twee vierkante meter drieënvijftig vierkante meter (2,53 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 3 (deel van het openbaar domein): tweehonderdeenentwintig vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (221,33 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 6 (deel van perceelnummer 18P5P0000): veertig vierkante meter zesennegentig vierkante decimeter (40,96 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 7 (deel van het openbaar domein): tweehonderdzevenendertig vierkante meter vierentachtig vierkante decimeter (237,84 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 9 (deel van het openbaar domein): tweehonderdvierenvijftig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (254,66 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 11 (deel van perceelnummer 1W35P0000): zesduizend zevenhonderdzevenennegentig vierkante meter vier vierkante decimeter (6.797,04 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 12 (deel van perceelnummer 1V35P0000): drie vierkante meter zesenviertig vierkante decimeter (3,46 m²)
 - voor wat betreft het hierna gemeld lot 13 (deel van perceelnummer 1V35P0000): vierentwintig vierkante meter vijfennegentig vierkante decimeter (24,95 m²)
- Met gereserveerde perceelsidentificatienummers 764AP0000 (lot 1), 764BP0000 (lot 2), 764CP0000 (lot 3), 764EP0000 (lot 6), 764FP0000 (lot 7), 764HP0000 (lot 9) , 764LP0000 (lot 11), 764MP0000 (lot 12) en 764NP0000 (lot 13).**

Voor wat betreft voormeld perceel 1W35P0000 verklaart de inbrenger voor zoveel als nodig dat dit op heden kadastraal een building betreft dewelke werd onderverdeeld in volgende entiteiten:

- Het congrespaleis gekend ten kadaster met partitienummer 1W35P0001;
- De parking gekend ten kadaster met partitienummer 1W35P0002;
- Het kantoorgebouw gekend ten kadaster met partitienummer 1W35P0003;
- De azaleahall gekend ten kadaster met partitienummer 1W35P0004;
- De uitbreiding gekend ten kadaster met partitienummer 1W35P0005.

Voor wat betreft voormeld perceel 1V35P0000 verklaart de inbrenger voor zoveel als nodig dat dit op heden kadastraal een building betreft dewelke werd onderverdeeld in volgende entiteiten:

- Het sportgebouw gekend ten kadaster met partitienummer 1V35P0001;
- Het drankhuis gekend ten kadaster met partitienummer 1V35P0002;
- Het museum gekend ten kadaster met partitienummer 1V35P0003.

PLAN – METING

Zoals voorschreven goederen zijn aangeduid als lot 1, lot 2, lot 6, lot 12 en lot 13 in gele kleur, lot 3, lot 7 en lot 9 in blauwe kleur en lot 11 in paarse kleur op het plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 13 augustus 2025.

Dit plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en gecodeerd met als referentienummer: 44808/10580.

Dit plan werd sindsdien niet gewijzigd.

Na door de partijen en de notarissen “ne varietur” te zijn getekend, zal het plan aan deze akte gehecht worden, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aangeboden worden.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

Hierna genoemd het/de “(ingebrachte) goed(eren)”

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voorschreven goederen behoren sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan de Stad Gent.

Bij akte verleden voor de heer Daniël Termont, schepen van de Haven en Economische Ontwikkeling van de Stad Gent, in vervanging van de heer Frank Beke, Burgemeester en de heer Sas van Rouveroij, beiden wettelijk belet, op 23 december 1997, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 3 maart daarna, boek 5800, nummer 3, heeft de Stad een opstalrecht, gekoppeld aan een concessie van werken, gevestigd op het perceel grond met gebouwen gelegen te Gent, Citadelpark, met een oppervlakte van 10.745 m², destijds gekend ten kadaster Gent, 8^e afdeling, sectie H, deel van nummer 1G32 (thans gekend ten kadaster als perceelnummer 1W35P000), aan de naamloze vennootschap “Strukton De Meyer” voor een termijn van 33 jaar vanaf 1 januari 1998, hetzij om te verstrijken op 31 december 2030. Dit opstalrecht heeft derhalve enkel betrekking op het voormeld lot 11.

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft vervolgens een recht van onderopstal en concessie toegekend aan de naamloze vennootschap “SDM FINANCE” (thans de naamloze vennootschap “Citadel Finance”) ingevolge akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen te Gent op 29 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 17 januari daarna, onder referte 67-T-17/01/2001-00763.

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft het onroerend goed, voorwerp van het voormeld opstalrecht ingebracht in de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” (thans de naamloze vennootschap “Citadel Finance”), door een inbreng van een bedrijfstak, ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” de dato 13 december 2004, waarvan proces-verbaal werd gesloten door voornoemde notaris Vandercruyssen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 1 februari daarna, onder referte 67-T-01-02-2005-01622.

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, werd het voormeld opstalrecht en de concessie gedeeltelijk beëindigd, zodat de Stad Gent eigenaar geworden is van de grond en de opgerichte gebouwen. Deze beëindiging heeft evenwel geen betrekking op de bij deze akte ingebrachte goederen.

Algemene voorwaarden

EIGENDOMSOVERGANG EN INGENOTTREDING

De inbrenggenietende partij verkrijgt vanaf heden de eigendom, het genot en het vrij gebruik van het voormelde goed. Voor wat betreft het voormeld lot 11, verwijst de inbrenger naar het voormeld opstalrecht.

De partijen verklaren dat de ingebrachte goederen niet verhuurd of verpacht zijn.

Dienaangaande verklaart de Stad Gent dat, bij akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen te Gent op 28 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 januari 2001, onder referte 67-T-10/01/2001-00474 een onroerende leasingovereenkomst werd gesloten tussen de naamloze vennootschap

“SDM Finance” (leasinggever) en de naamloze vennootschap “Congress Valley” (leasingnemer) voor een termijn van 15 jaar en 3 dagen, ingegaan op 28 december 2000, om te eindigen op 31 december 2015.

Bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 24 december 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op \$ daarna, onder referte \$, werd de onroerende leasingovereenkomst gewijzigd, onder meer door een verlenging van de duur van de leasing naar een termijn van 30 volle jaren en 3 dagen, hetzij om te verstrijken op 31 december 2030.

Bij akte verleden voor notaris Christophe Blindeman te Gent op 24 december 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op \$ daarna, onder referte \$, heeft de voornoemde vennootschap “Congress Valley” de onroerende leasing overgedragen aan de naamloze vennootschap “Sorest-B” (thans de naamloze vennootschap “ICC Ghent”).

Vervolgens werd door de voornoemde vennootschap “ICC Ghent” een handelshuurovereenkomst gesloten de dato 3 januari 2011 met de naamloze vennootschap “Exploitiemaatschappij voor Evenementcatering in België” (thans de naamloze vennootschap “Compass Group Belgium”) met betrekking tot een deel van het ingebrachte goed, voor een duur van 9 opeenvolgende jaren, beginnend op 1 januari 2011 om van rechtswege te eindigen op 31 december 2019.

Ingevolge huurhernieuwing gevraagd door de handelshuurder, werd deze handelshuur hernieuwd met ingang vanaf 1 januari 2020 om te eindigen op 31 december 2028.

Bij akten verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer, werd de onroerende leasingovereenkomst tussen de voornoemde vennootschap “Citadel Finance” en de voornoemde vennootschap “ICC Ghent” met onmiddellijke ingang beëindigd en werd de handelshuurovereenkomst tussen de voornoemde vennootschappen “ICC Ghent” en “Compass Group Belgium” met onmiddellijke ingang beëindigd.

STAAT VAN HET GOED

Het goed wordt ingebracht in de staat waarin het zich op heden bevindt met al zijn zichtbare en onzichtbare gebreken. De inbrenggenietende partij kan geen aanspraak maken op enige vergoeding of prijsvermindering voor verborgen gebreken en ernstige herstellingen van het goed, tenzij deze door de inbrenger gekend en verzwegen waren. De inbrenger verklaart evenwel geen weet te hebben van verborgen gebreken in het bij deze ingebrachte goed.

De inbrenger verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen sinds het sluiten van deze overeenkomst.

Ondergetekende notaris wijst ook op het feit dat dergelijke uitsluiting van vrijwaring voor verborgen gebreken niet geldt indien de inbrenger een beroepsverkoper is volgens de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming van het wetboek economisch recht.

OPPERVLAKTE

De aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd, elk verschil meer of minder, zelfs één twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de inbrenggenietende partij.

De kadastrale beschrijvingen worden louter als inlichting meegedeeld en zonder waarborg van oppervlakte.

BELASTINGEN

Vanaf de datum van ingenottreding draagt de inbrenggenietende partij de grond- en alle andere belastingen of taksen die betrekking hebben op voorschreven goed.

Gelet op het feit dat er nog geen afzonderlijk kadastraal inkomen werd vastgelegd voor de ingebrachte goederen, kan er op heden nog geen verrekening van de onroerende voorheffing gebeuren.

De inbrenger verklaart dat het goed niet bezwaard is met verhaalbelastingen en taksen aangaande het openen, verbreden en verbeteren van de voorliggende straat of voetpad. Deze taksen, indien ze toch zouden bestaan, zelfs na de datum van huidige akte, zullen ten laste van de inbrenger blijven in zover deze betrekking hebben op al de tot op heden reeds uitgevoerde infrastructuurwerken of grondinnemingen.

De inbrenger verklaart dat het goed niet bezwaard is met een belasting voor tweede verblijf of heffing in het kader van de leegstand. Indien deze taksen toch zouden bestaan blijven zij voor het lopende jaar ten laste van de inbrenger.

VERZEKERINGEN

De inbrenggenietende partij zal vanaf heden zelf instaan voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten. De inbrenggenietende partij ontslaat de inbrenger er van het bij deze ingebrachte goed vanaf heden nog langer verzekerd te houden en doet afstand van elk verhaal op de inbrenger.

KOSTEN

De inbrenggenietende partij draagt alle kosten, rechten en ereloon waartoe deze akte aanleiding geeft, met inbegrip van de kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de inbrenger.

De kosten verbonden aan het energieprestatiecertificaat, het asbestattest, de opmeting, schatting en de bodemonderzoeken (alook de naar aanleiding daarvan afgeleverde bodemattesten) zijn evenwel ten laste van de inbrenger.

GESCHILLEN – PANDRECHTEN - WAARBORGEN

De inbrenger verklaart dat er omtrent het onroerend goed geen enkel geschil of rechtsgeding bestaat, noch tegenover derden (buren, huurders, bezetters, enz...), noch tegenover openbare instellingen.

De inbrenger verklaart geen kennis te hebben van pandrechten of eigendomsvoorbeholden ten voordele van derden.

Op vraag van de notaris verklaart de inbrenger verder:

- geen enkel document te hebben ondertekend van hypotheekvestiging;
- nooit een volmacht tot hypotheekeren op voormeld goed te hebben toegestaan andere dan deze reeds medegedeeld aan de notaris.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De inbrenggenietende partij wordt hierbij, voor zoveel als nodig en voor zover van toepassing, gesubrogeerd in alle rechten van de inbrenger inzake de verantwoordelijkheid van aannemer en architect, geregeld door de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

De inbrenger verklaart:

- dat er geen definitieve omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed;
- dat aan het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering vereist is.

Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

VESTIGING EEUWIGDUREND OPSTALRECHT - ERFDIENSTBAARHEDEN

Vervolgens verklaren partijen te zijn overeenkomen hetgeen volgt.

De Stad Gent (hierna ook genoemd “**de opstalgever**”) verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD GENT - achtste afdeling

Het perceel grond met erop opgerichte gebouwen gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummer 1W35P0000, met een totale oppervlakte volgens hierna gemelde meting van drieduizend driehonderdtweënnegentig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (3.392,23 m²).

PLAN – METING

Zoals dit ondergronds volume is aangeduid als lot 10 in groene gearceerde kleur op het voormeld plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 13 augustus 2025.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoort sedert meer dan dertig jaar voor heden toe aan de Stad Gent. Bij akte verleden voor de heer Daniël Termont, schepen van de Haven en Economische Ontwikkeling van de Stad Gent, in vervanging van de heer Frank Beke, Burgemeester en de heer Sas van Rouveroj, beiden wettelijk belet, op 23 december 1997, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 3 maart daarna, boek 5800, nummer 3, heeft de Stad Gent een opstalrecht, gekoppeld aan een concessie van werken, gevestigd op het perceel grond met gebouwen gelegen te Gent, Citadelpark, met een oppervlakte van 10.745 m², destijds gekend ten kadaster Gent, 8e afdeling, sectie H, deel van nummer 1G32 (thans gekend ten kadaster als perceelnummer 1W35P000), aan de naamloze vennootschap “Strukton De Meyer” voor een termijn van 33 jaar vanaf 1 januari 1998, hetzij om te verstrijken op 31 december 2030.

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft vervolgens een recht van onderopstal en concessie toegekend aan de naamloze vennootschap “SDM FINANCE” (thans de naamloze vennootschap “Citadel Finance”) ingevolge akte verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen te Gent op 29 december 2000, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 17 januari daarna, onder referte 67-T-17/01/2001-00763.

Voornoemde vennootschap “Strukton De Meyer” heeft het onroerend goed, voorwerp van het voormeld opstalrecht ingebracht in de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” (thans de naamloze vennootschap “Citadel Finance”), door een inbreng van een bedrijfstak ingevolge beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de genoemde vennootschap “SDM FINANCE” de dato 13 december 2004, waarvan proces-verbaal werd gesloten door voornoemde notaris Vandercruyssen, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 1 februari daarna, onder referte 67-T-01-02-2005-01622.

Ingevolge akte verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen, op heden voorafgaand aan deze, die zal neergelegd worden ter overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid te Gent, werd het voormeld opstalrecht op voorschreven perceel grond (lot 10) minnelijk beëindigd.

Met welke vaststelling van eigendom sogent zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

VESTIGING EEUWIGDUREND OPSTALRECHT

Partijen verklaren bij deze een eigendomssplitsing te creëren tussen het bovengronds volume en het ondergronds volume middels het vestigen van een eeuwigdurend opstalrecht voor wat betreft het ondergronds volume, hierna nader omschreven.

De opstalgever verleent aan sogent (hierna ook genoemd “**de opstalhouder**”) hierbij een eeuwigdurend opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.177 en verder van het Burgerlijk Wetboek, met als voorwerp het volgend onroerend goed, met een verticale en horizontale begrenzing zoals beschreven in het voormeld plan:

STAD GENT - achtste afdeling

Het ondergronds volumeperceel, gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummer 1W35P0000, met een ondergrens van 129,47m TAW en een bovengrens van 20,03m TAW met een totale horizontale oppervlakte volgens hiervoor gemelde meting van drieduizend driehonderdtweeënnegentig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (3.392,23 m²) aangeduid als lot 10 en een volume van vijfhonderdenzevenduizend honderdachtendertig kubieke meter (507138 m³), driedimensionaal afgebeeld op het hierna vermelde plan van afbakening.

Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 764KP0002 en volume-identificatienummer V5726.

Hierna ook genoemd “**het (ondergronds) volume(perceel)**”

PLAN – METING

Zoals dit ondergronds volume driedimensionaal is aangeduid in grijze kleur op het voormeld plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 22 augustus 2025.

Gevolg

De opstalhouder is tijdens de duurtijd van het opstalrecht eigenaar van het volume en van de bouwwerken en de beplantingen die erin zullen worden aangebracht.

Duurtijd en bestemming

Partijen worden door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat in de regel de duurtijd van een opstalrecht maximaal 99 jaar kan/mag bedragen.

Het Burgerlijk Wetboek voorziet evenwel in de mogelijkheid om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex heterogeen geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen gemeenschappelijke delen hebben.

Voormeld opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard onder toepassing van artikel 3.180, lid 2, 2° Burgerlijk Wetboek en zal zolang aan de cumulatieve toepassingsvoorwaarden wordt voldaan, met name “om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en heterogeen onroerend geheel dat verschillende volumes omvat die in aanmerking komen voor zelfstandig en verscheiden gebruik en onderling geen enkel gemeenschappelijk deel hebben”, eeuwigdurend zijn.

De heterogeniteit houdt in dat het complex verschillende bestemmingen behoort te omvatten. In casu zullen er dus onderscheiden volumes bestaan, namelijk:

- enerzijds de grond (lot 10) zoals hierboven omschreven, verminderd met het bovenvermelde ondergronds volumeperceel,
- anderzijds het ondergronds volumeperceel, zoals hierboven omschreven, te weten een ondergronds boorenergieopslagveld (BEO-veld), bestaande uit verticale en/of horizontale boringen, leidingen en toebehoren.

Het opstalrecht wordt gevestigd uitsluitend met het oog op het gebruik van het ondergronds volume voor geothermische energie ten behoeve van het bovengrondse gebouw dat zal worden opgericht op de loten 1, 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12 en 13 zoals aangeduid op plan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent d.d. 13/08/2025 en de exploitatie van een BEO-veld met de bijhorende installaties, alsook het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken.

De volumes zullen geen enkel gemeenschappelijk deel hebben en zullen niet alleen juridisch doch ook bouwfysisch volledig los van elkaar staan. Door het vestigen van het opstalrecht komen de volumes in aanmerking voor zelfstandig en verscheiden gebruik, zoals hierboven omschreven.

Partijen worden er op gewezen dat deze heterogeniteit en het verscheiden gebruik conform artikel 3.180 van het Burgerlijk Wetboek essentiële voorwaarden zijn tot het behoud van het eeuwigdurend karakter van het opstalrecht.

Deze toepassingsvoorwaarden moeten bestendig zijn.

Het volstaat immers niet dat de toepassingsvoorwaarden voor een eeuwigdurend opstalrecht vervuld zijn bij de vestiging ervan. Indien deze volumes eenzelfde bestemming bekomen, zou dat ertoe leiden dat het eeuwigdurend karakter van het opstalrecht teloor gaat, en dat er wordt teruggevallen op de kwalificatie als tijdelijk opstalrecht voor 99 jaar. Ingeval van uitdrukkelijke of stilzwijgende verandering van bestemming, zal het Verlies van nut bedoeld in het artikel 3.187 van het Burgerlijk Wetboek worden toegepast, dat stelt : *“Indien een eeuwigdurend opstalrecht zoals bedoeld in artikel 3.180 sinds minstens negenennegentig jaar bestaat, kan de rechter de opheffing ervan bevelen wanneer dat recht ieder nut, zelfs toekomstig of potentieel, heeft verloren.”* Partijen verklaren dat op vandaag voldaan is aan deze cumulatieve voorwaarden. Gelet op het bovenstaande, wordt het opstalrecht eeuwigdurend gevestigd.

Staat van het goed

Het ondergronds volume wordt in opstal gegeven in zijn huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, rechten en erfdiensbaarheden.

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

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

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

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

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

Het volume 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.

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

Oppervlakte

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

Eigendom – genot – gebruik

De opstalhouder verkrijgt de eigendom, het gebruik en genot van het volume vanaf heden.

Belastingen – taksen

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf heden.

Opstalvergoeding

Het recht van opstal wordt gevestigd om niet, zonder dat enige opstalvergoeding verschuldigd is in hoofde van de opstalhouder.

Werken – recht van de opstalhouder

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

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

Tijdens de duurtijd van zijn recht oefent de opstalhouder op het volume alle bevoegdheden van eigenaar uit, conform voormelde bestemming, binnen de grenzen van de rechten van de opstalgever en zonder afbreuk te doen aan de overige bestaande rechten op de grond.

Het is de opstalhouder toegelaten om binnen het volumeperceel dat in opstal gegeven is, de door hem opgerichte constructies te onderhouden, renoveren en indien nodig geheel of ten dele af te breken. Indien de opstalhouder beslist de constructie die onder het opstalrecht valt geheel of gedeeltelijk af te breken, verwittigt hij voorafgaand aan de werken de opstalgever ervan.

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

Onderhoud – herstellingen

De opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud, inclusief de grote herstellingen van de constructies opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht en in zijn eigendom.

Aansprakelijkheid – verzekeringen

1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent – alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevalge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en aanhorigheden, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

2. De opstalhouder of zijn rechtsopvolger verbindt zich ertoe zijn verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenover de eigenaar van de grond 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.

Onteigening

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan.

De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigende overheid.

Overdracht – vestiging zakelijke rechten

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

De opstalhouder kan de onroerende goederen waarvan hij eigenaar is slechts vervreemden door tegelijk, gedeeltelijk of geheel, het opstalrecht waarvan hij titularis is te vervreemden.

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

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

Tenietgaan van het opstalrecht- bescherming rechten van derden

De algemene wijzen van tenietgaan zoals geregeld door de artikelen 3.15 en 3.16 Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing.

Partijen sluiten de mogelijkheid tot afstand door de opstalhouder expliciet uit.

De herroeping, ontbinding wegens niet-nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring doen geen afbreuk aan de rechten van derden die te goeder trouw op het opstalrecht zijn verkregen.

Natrekking en natrekkingsvergoeding

Wanneer het opstalrecht tenietgaat, gaat het eigendomsrecht op het volume over op de opstalgever of diens rechtsopvolger.

De opstalgever moet de opstalhouder niet vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht.

Hypotheek

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

Kosten

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

Vestiging erfdiensbaarheden

Ten voordele van het ondergronds volume (heersend erf) worden volgende eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheden gevestigd ten laste van het voormelde Lot 10 (min het ondergronds volumeperceel), zijnde het lijdend erf in volle eigendom van de Stad Gent en dit in het kader van de aanleg, het gebruik en het onderhoud van leidingen, buizen, materiaal, personeel, aannemers en onderaannemers die nodig zijn voor de uitrusting en exploitatie van het BEO-systeem:

- Een recht van doorgang en toegang voor personeel en materialen voor aanleg, inspectie, onderhoud, herstelling of vervanging van het BEO-systeem.
- Een erfdiensbaarheid voor plaatsing van ondergrondse leidingen en doorgang voor materialen en personeel.

De toegang moet permanent zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk, veilig en zonder tussenkomst van derden.

De toegang moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn.

Toegang via elektrische poorten, toegangscode, badges, enz. is dan ook niet toegelaten. De eigenaar van het lijdend erf zal de toegang vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

De bedekking boven de toegang moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

De uitoefening van de erfdiensbaarheid dient steeds te geschieden op de minst belastende wijze en met zo min mogelijk overlast voor het lijdend erf.

Wettelijk kader

Al wat door deze overeenkomst niet werd geregeld, is onderworpen aan de defaultregels van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek in het algemeen en aan titel 8 van dat boek in het bijzonder.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt ingebracht met al de lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn. De inbrenggenietende partij heeft het recht zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven, evenwel voor eigen rekening en op eigen risico, zonder de tussenkomst van de inbrenger te kunnen eisen.

De inbrenger verklaart geen lasten of erfdienstbaarheden te hebben toegestaan die het goed bezwaren en er geen kennis van te hebben dat het goed zou bezwaard zijn met enig recht van doorgang of een andere gevestigde erfdienstbaarheid, met uitzondering van:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000, 18P5P0000 en voormelde delen van het openbaar domein (lot 3 en lot 9): de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut type “ondergrondse riolering” gezien er onder (of net naast) het perceel meerdere rioleringen lopen, die ten allen tijde in stand dienen te worden gehouden.
- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 18P5P0000 en de voormelde delen van het openbaar domein (lot 3, lot 7 en lot 9): de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut type “gemeenteweg op private eigendom” gezien over het perceel een gemeenteweg loopt
- De inbrenggenietende partij wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de inbrenger wat betreft deze bijzondere voorwaarden voor zover ze nog van toepassing zouden zijn. De inbrenggenietende partij verklaart kennis te hebben van de inhoud van voormelde akte verleden voor ondergetekende notaris op heden, voorafgaandelijk dezer.

VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN

Vervolgens is er tussen de partijen overeengekomen wat volgt:

1. Vestiging erfdienstbaarheden door het autonoom gemeentebedrijf “sogent”

A) Het autonoom gemeentebedrijf “sogent” verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT - achtste afdeling

Het perceel grond, aangeduid als zone B, met erop opgerichte gebouwen, deels (voor wat betreft het hierna gemeld perceelnummer 1W35P0000) bezwaard met het voormeld opstalrecht ten voordele van de naamloze vennootschap “Citadel Finance”, gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummers 1W35P000, 18B5P0000, 1V35P0000 en deel van het openbaar domein, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van vierhonderd achtendertig vierkante meter negenenvertig vierkante decimeter (438,49 m²).

PLAN – METING

Zoals dit goed is aangeduid als zone B in rood gearceerd op het voormeld plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 13 augustus 2025.

Hierna genoemd “het lijdend erf”.

Het autonoom gemeentebedrijf “sogent” verklaart dit goed te bezwaren met volgende erfdiensbaarheden ten voordele van de perceelnummers 1V35P0000, 18B5P0000 en het omringende openbaar domein (**heersend erf**):

De eigenaar van het lijdend erf vestigt hierbij een kosteloos en eeuwigdurend recht van doorgang en overgang ten voordele van het heersend erf, teneinde de openbare weg te bereiken.

Deze erfdiensbaarheid zal tot voordeel strekken van alle eigenaars en gebruikers van het heersend erf die zich van en naar de gebouwen op het **heersend** erf en van en naar de openbare weg moeten begeven en dit voor alle voer- en rijtuigen, machines en materieel nodig voor de exploitatie van het heersend erf.

Deze erfdiensbaarheid zal moeten geduld worden door alle eigenaars / gebruikers van het lijdend erf.

Alle eigenaars en gebruikers van de lijdende en heersende erven dienen er voor te zorgen dat deze doorgang niet wordt geblokkeerd en dat de doorgang kan gegarandeerd blijven.

B) Het autonoom gemeentebedrijf “sogent” verklaart voorts eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT - achtste afdeling

De percelen grond met erop opgerichte gebouwen, deels (voor wat betreft het voormeld perceelnummer 1W35P0000) bezwaard met het voormeld opstalrecht ten voordele van de naamloze vennootschap “Citadel Finance”, gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummers 1V35P0000, 18B5P0000, 1W35P0000 en deel van het openbaar domein, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van:

- voor wat betreft het voormeld lot 1: zevenhonderdzesenzestig vierkante meter achtendertig vierkante decimeter (766,38 m²)
- voor wat betreft het voormeld lot 2: twee vierkante meter drieënvijftig vierkante meter (2,53 m²)
- voor wat betreft het voormeld lot 3: tweehonderdeenentwintig vierkante meter drieëndertig vierkante decimeter (221,33 m²)
- voor wat betreft het voormeld lot 7: tweehonderdzevenendertig vierkante meter vierentachtig vierkante decimeter (237,84 m²)
- voor wat betreft het voormeld lot 9: tweehonderdvierenvijftig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (254,66 m²)
- voor wat betreft het voormeld lot 11: zesduizend zevenhonderdzevenennegentig vierkante meter vier vierkante decimeter (6.797,04 m²)

Met gereserveerde perceelsidentificatienummers 764AP0000 (lot 1), 764BP0000 (lot 2), 764CP0000 (lot 3), 764FP0000 (lot 7), 764HP0000 (lot 9), 764LP0000 (lot 11).

PLAN – METING

Zoals voorschreven goederen zijn aangeduid als lot 1 en lot 2 in gele kleur, lot 3, lot 7 en lot 9 in blauwe kleur en lot 11 in parse kleur op het voormeld plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 13 augustus 2025.

Hierna genoemd “het lijdend erf”.

De eigenaar van het lijdend erf en de Stad Gent vestigen hierbij een kosteloze en eeuwigdurende erfdiensbaarheid voor de ondergrondse inbuizing van de riolering die zich onder het lijdend erf bevindt, ten behoeve van het **heersend erf**, hetzij de omliggende

gebouwen, gekend als Floraliënhal en het SMAK, gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadastraal deel vna nummer 1 V35P0000, met het oog op de overstort van water vanuit het heersend erf, alover het lijdend erf richting de riolering op het openbaar domein (hierna genoemd “het lijdend erf”). De ligging van deze erfdienstbaarheid werd aangeduid met een roze lijn op het voormeld opmetingsplan de dato 13 augustus 2025.

Alle eigenaars en gebruikers van het heersend en lijdend erf zullen de strook waar de leiding ligt, vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering echter van bestaande leidingen welke deze strook zouden kruisen. Deze erfdienstbaarheid zal moeten geduld worden door alle eigenaars / gebruikers van het lijdend erf.

2. Vestiging erfdienstbaarheden door de Stad Gent

De **Stad Gent** verklaart eigenaar te zijn van volgend onroerend goed:

STAD GENT - achtste afdeling

Het perceel grond met erop opgerichte gebouwen, deels (voor wat betreft het hierna gemeld perceelnummer 1W35P0000) en voordele van de naamloze vennootschap “Citadel Finance”, gelegen te Gent, Citadelpark, kadastraal bekend, achtste afdeling, sectie H, volgens huidig kadaster deel van nummers 18B5P0000, 18C5P0000, 1W35P0000 en deel van het openbaar domein, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van:

- voor wat betreft de hierna gemelde zone C (deel van voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18C5P0000 en deel van het openbaar domein): negenhonderdentwee vierkante meter twaalf vierkante decimeter (902,12 m²)
- voor wat betreft de hierna gemelde zone D (deel van voormeld perceelnummer 1W35P0000): tweeënveertig vierkante meter drieëntwintig vierkante decimeter (42,23 m²)
- voor wat betreft de hierna gemelde zone E (deel van het openbaar domein): honderddrieënzeventig vierkante meter acht vierkante decimeter (173,08 m²)

Met gereserveerde perceelsidentificatienummers 764DP0000 (zone D).

PLAN – METING

Zoals deze goederen zijn aangeduid als zone C en zone E in blauw gearceerd zone D in groene kleur en lichtblauw gearceerd op het voormeld plan ervan opgemaakt door Marijke Brondeel, landmeter-expert te Gent op 13 augustus 2025.

Hierna genoemd “het lijdend erf”.

De Stad Gent verklaart deze goederen te bezwaren met een kosteloos en eeuwigdurend recht van doorgang en overgang ten voordele van de hierbij ingebrachte goederen (hierna genoemd “het heersend erf”), teneinde de openbare weg te bereiken vanuit de gebouwen van het heersend erf en teneinde zich te verplaatsen van de openbare weg naar de gebouwen van het heersend erf .

Deze erfdienstbaarheid zal tot voordeel strekken van alle eigenaars en gebruikers van het heersend erf die zich naar de openbare weg moeten begeven en dit voor alle voer- en rijtuigigen, machines en materieel nodig voor de exploitatie van het heersend erf.

Aan deze erfdienstbaarheden wordt een accessoir opstalrecht gekoppeld dat wordt verleend aan de eigenaar van het heersend erf, met het oog op het uitvoeren van de nodige sloopwerken van de bestaande inritten zich bevindend op de voormelde zone C, zone D en zone E, alsook voor het realiseren van de nodige werken voor de aanleg en

bouw van nieuwe inritten zich bevindend op de voormelde zone C, zone D en zone E. Deze erfdiensbaarheid zal moeten geduld worden door alle eigenaars / gebruikers van het lijdend erf.

Alle eigenaars en gebruikers van de lijdende en heersende erven dienen er voor te zorgen dat deze doorgang niet wordt geblokkeerd en dat de doorgang kan gegarandeerd blijven.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De Stad Gent beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Om te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de V.C.R.O. brengt de instrumenterende notaris de inbrenggenietende partij in kennis, op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen bekomen van de Stad Gent op 12 juni 2025 (voor wat betreft voormelde perceelnummers 1W35P0000, 1V35P0000), 6 juni 2025 (voor wat betreft voormelde perceelnummers 18B5P0000 en 18P5P000) en 18 juni 2025 (voor wat betreft de voormelde delen van het openbaar domein aangeduid als loten 3 en 7) en 19 juni 2025 (voor wat betreft voormeld deel van het openbaar domein aangeduid als lot 9) en het hypothecair getuigschrift dat het goed:

1° geen voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, noch van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, met uitzondering van:

- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000**
 - ° de vergunning de dato 29 oktober 1998 voor het verbouwen van een tentoonstellingshal tot feestzalen en een polyvalente ruimte
 - ° de vergunning de dato 27 april 2000 voor het verbouwen van de azaleahal aan het ICC
 - ° de vergunning de dato 27 april 2000 voor het verbouwen van het congrespaleis aan het ICC
 - ° de vergunning de dato 18 maart 1999 voor het plaatsen van paneelantennes op een stadsgebouw
 - ° de vergunning de dato 4 oktober 1995 voor het oprichten van tijdelijke feestzalen in de grote hal van het floraliapaleis
 - ° de vergunning de dato 28 mei 1973 voor het slopen van een deel van het Floraliapaleis (Paleis 1)
 - ° de vergunning de dato 25 maart 1999 voor het plaatsen schotelantennes op het ICC-gebouw
 - ° de vergunning de dato 7 oktober 1999 voor het aanbrengen van antennes binnenin een gebouw en het bijplaatsen van een bijhorende technische cabine
 - ° de vergunning de dato 20 september 2001 voor het uitbreiden van een bestaande computerruimte, het plaatsen van twee generatoren en een mazouttank
 - ° de vergunning de dato 1 oktober 1973 voor het bijbouwen van een vleugel bij het Floraliapaleis, met ondergrondse parking voor 83 auto's en dienstwagens, concertzaal, burelen enz.
 - ° de vergunning de dato 4 maart 1980 voor het plaatsen van radioantennes

- de vergunning de dato 18 november 1999 voor het plaatsen van een lichtkrant en het plaatsen van vlaggenmasten
 - **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000**
 - de vergunning de dato 30 september 1963 voor het bouwen van warme serre en wintervelodroom
 - de vergunning de dato 2 juli 2015 voor het bestaand raam van de cafetaria te verlagen tot vloerniveau
 - de vergunning de dato 19 maart 2007 voor het verlagen van ramen cafetaria, het maken van nieuwe raamopeningen in de oostgevel en het plaatsen van een buitentrap in vide
 - de vergunning de dato 14 december 2012 voor de tijdelijke inrichting van de Azaleaparking in het Citadelpark
 - de vergunning de dato 18 november 1985 voor het bouwen van een bijkomend trappenhuis
 - de vergunning de dato 21 december 2000 voor het verbouwen van het "Kuipke"
 - de vergunning de dato 21 december 1994 voor het verbouwen zijgalerijen Floraliacomplex tot reserveruimte van het Museum voor Hedendaagse Kunst
 - de vergunning de dato 27 april 2000 voor het verbouwen van het congrespaleis aan het ICC
 - de vergunning de dato 4 oktober 1995 voor het oprichten van tijdelijke feestzalen in de grote hal van het florialiapaleis
 - de vergunning de dato 19 juli 1996 voor het verbouwen van het Casinogebouw tot Museum van Hedendaagse Kunst en slopen hal 6
 - de vergunning de dato 29 oktober 1998 voor het verbouwen van een tentoonstellingshal tot feestzalen en een polyvalente ruimte
 - de vergunning de dato 28 mei 1973 voor het slopen van een deel van het Floraliapaleis (Paleis 1)
 - **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 18P5P0000:**
 - de vergunning de dato 1 oktober 2015 voor het rooien van 1 beuk;
- 2°** als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft:
- “parkgebieden” volgens het gewestplan “Gentse en Kanaalzone”
- Voorschreven goed is tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” met bestemming “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”
- 3°** zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de V.C.R.O., noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4°** geen voorwerp is van een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 2.4.1. van de V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5°** niet gelegen is binnen een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning, noch een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is
- 6°** niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- 7°** niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.
- 8°** voorwerp uitmaakt van volgende milieuvergunningen of -meldingen:
- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000:**

° Beschrijving: het exploiteren van een switch- en controlecentrum voor mobiele telefonie

rubrieken 12.3.1. (2) 24 vast opgestelde batterijen (totaal 19.200 Ah x V); 12.3.2. (2) vaste installatie voor het laden van batterijen (26,4 kW); 16.3.1.1. (3) 4 airco's (elk 5 kW); 16.7.1. (3) opslag van 560 l Argon 50 %-Stikstof 50 % voor brandblusinstallatie in 7 flessen van 80 l; 17.3.6.1.b. (3) opslag van 300 l diesel in een bovengrondse, ingekuipte tank; 31.1.1. (2) vast opgestelde dieselmotor voor generatoraandr

Dossiernummer: 7552/E/1

Inrichtingsnummer: 7552

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 06/05/1999

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: tijdelijk exploiteren van feestzalen (voor banketten en vergaderingen) in de voormalige Floraliahal (rubriek 32.2.2.) en het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen (rubriek 3.4.)

Dossiernummer: 4302/E/1

Inrichtingsnummer: 4302

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 14/12/1995

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: een mededeling van een kleine verandering van een schakelcentrum voor mobiele telefonie in het ICC-gebouw

Dossiernummer: 7552/E/5

Referentienummer: M03/44021/1250/1/M/2

Inrichtingsnummer: 7552

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 10/12/2015

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het exploiteren van een internationaal congrescentrum (ICC)

Dossiernummer: 3705/E/1

Inrichtingsnummer: 3705

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 14/06/2000

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het veranderen (door uitbreiding) van een internationaal congrescentrum

Dossiernummer: 3705/E/3

Inrichtingsnummer: 20200608-0043

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 09/07/2015
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: een melding van een rubriek klasse 3 bij een vergund schakelcentrum voor mobiele telefonie in het ICC-gebouw (klasse 2) - opslag van monoethyleenglycol
Dossiernummer: 7552/E/6
Inrichtingsnummer: 7552
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 30/11/2017
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: lozen in de riool
Dossiernummer: 1463/E/1
Inrichtingsnummer: 1463
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 04/07/1996
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het verder exploiteren en het veranderen (door uitbreiding) van een schakelcentrum voor mobiele telefonie in het ICC-gebouw
Dossiernummer: 7552/E/4
Referentienummer: M03/44021/1250/1/A/2
Inrichtingsnummer: 7552
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 27/02/2014
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het exploiteren van een wielervedbaan en spektakelzaal
Dossiernummer: 6103/E/1
Referentienummer: 44021/1002/A/1
Inrichtingsnummer: 6103
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 14/05/1998
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: melding van overname van een internationaal congrescentrum op naam van Congress Valley (ICC)
Dossiernummer: 3705/E/2
Inrichtingsnummer: 20200608-0043
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 03/04/2015
Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: overname van een wielervedbaan en spektakelzaal (kuipke)

Dossiernummer: 6103/E/2

Inrichtingsnummer: 6103

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 15/01/2004

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het exploiteren van een werfinstallatie ten behoeve van het verbouwen van het Internationaal Congrescentrum

Dossiernummer: 8111/E/1

Inrichtingsnummer: 8111

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 03/06/1999

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het exploiteren van een Orange zendinstallatie voor mobiele telecommunicatie

OMV-nummer: OMV_2021137997

Project type: OMV2017_MELDING

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: 16/09/2021

Type: Aktename

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Onderwerp: zendinstallatie GTICC

Inrichtingsnummer: 20210827-0072

Activiteiten:

Rubriek: 12.3.1°

Omschrijving: accumulatoren: vast opgestelde batterijen waarvan het product van de capaciteit, uitgedrukt in Ah, met de klemspanning, uitgedrukt in V, meer bedraagt dan 10.000

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Aktename

° Beschrijving: het heraanleggen van de inkomzone van het ICC

OMV-nummer: OMV_2019022350

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: 06/06/2019

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types:

- Infrastructuur

- Verbouwen / Wijzigen Infrastructuur

° Beschrijving: de hernieuwing en verandering van een internationaal congrescentrum en feestzalen

OMV-nummer: OMV_2020074481

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Niet gekend

Beslissingen:

Datum beslissing: 15/10/2020

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Risicoklasse: Klasse 2

Onderwerp: ICC Ghent nv

Inrichtingsnummer: 20200608-0043

Activiteiten:

Rubriek: 43.1.1°b)

Omschrijving: stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

Rubriek: 3.2.2°a)

Omschrijving: lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buiten gebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar)

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

Rubriek: 16.3.2°b)

Omschrijving: koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

Rubriek: 17.4.

Omschrijving: opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

Rubriek: 32.1.2°

Omschrijving: muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

Rubriek: 32.2.2°

Omschrijving: schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 15/10/2020

- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000:**

° Beschrijving: het exploiteren van een switch- en controlecentrum voor mobiele telefonie

Rubrieken 12.3.1. (2) 24 vast opgestelde batterijen (totaal 19.200 Ah x V); 12.3.2. (2) vaste installatie voor het laden van batterijen (26,4 kW); 16.3.1.1. (3) 4 airco's (elk 5 kW); 16.7.1. (3) opslag van 560 l Argon 50 %-Stikstof 50 % voor brandblusinstallatie in 7 flessen van 80 l; 17.3.6.1.b. (3) opslag van 300 l diesel in een bovengrondse, ingekuipte tank; 31.1.1. (2) vast opgestelde dieselmotor voor generatoraandr

Dossiernummer: 7552/E/1

Inrichtingsnummer: 7552

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 06/05/1999

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: tijdelijk exploiteren van feestzalen (voor banketten en vergaderingen) in de voormalige Floraliahal (rubriek 32.2.2.) en het lozen van normaal huisafvalwater in de openbare riolen (rubriek 3.4.)

Dossiernummer: 4302/E/1

Inrichtingsnummer: 4302

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 14/12/1995

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: mededeling aktenaam kleine verandering

Dossiernummer: 7552/E/3

Referentienummer: 082/44021/1250/1/m/1

Inrichtingsnummer: 7552

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 01/03/2007

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: lozen in de riool

Dossiernummer: 1463/E/1
Inrichtingsnummer: 1463
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 04/07/1996
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het verder exploiteren en het veranderen (door wijziging en uitbreiding) van een sport- en evenementenhal
Dossiernummer: 6103/E/3
Referentienummer: M01/44021/1002/2/A/1
Inrichtingsnummer: 6103
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 17/05/2018
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het veranderen (door wijziging en uitbreiding) van een schakelcentrum voor mobiele telefonie
Dossiernummer: 7552/E/2
Inrichtingsnummer: 7552
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 18/10/2001
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het vervangen (cabine werd uitgebroken en opnieuw opgericht) van een transformator van 400 kVA (askarel) door transformator van 400 kVA (olie) - cabine 8007
Dossiernummer: 10006/E/1
Inrichtingsnummer: 10006
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 10/07/2003
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het exploiteren van een wielervedbaan en spektakelzaal
Dossiernummer: 6103/E/1
Referentienummer: 44021/1002/A/1
Inrichtingsnummer: 6103
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 14/05/1998
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het exploiteren van een museum vroeger op naam van Nicolaas de Liemaekereplein vanaf 08/10/2014 Jan Hoetplein aangepast bij inrichting (bdw)
Dossiernummer: 13558/E/1
Inrichtingsnummer: 13558

Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 28/02/2013
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: overname van een wielervedbaan en spektakelzaal (kuipke)
Dossiernummer: 6103/E/2
Inrichtingsnummer: 6103
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 15/01/2004
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het exploiteren van een werfinstallatie ten behoeve van het verbouwen van het Internationaal Congrescentrum
Dossiernummer: 8111/E/1
Inrichtingsnummer: 8111
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 03/06/1999
Vergunning procedure: VLAREM
° Beschrijving: het aanleggen van een recreatieve zone naast het Kuipke in het Citadelpark
OMV-nummer: OMV_2020119539
Project type: OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure: Niet gekend
Beslissingen:
Datum beslissing: 14/01/2021
Type: Voorwaardelijk vergund
Instantie: College van burgemeester en schepenen
Stedenbouwkundige handelingen:
Vergunningsplichtig: Ja
Types:
• Terrein, stuk grond
• Aanleggen van recreatieve terreinen
Omschrijving: ontharding en aanleg recreatieve zone thv betonplaat vroegere hal 6
- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 18P5P0000:**
° Beschrijving: het exploiteren van een grondwaterwinning (grote vijver)
Dossiernummer: 11582/E/2
Referentienummer: M03/44021/1465/1/A/3
Inrichtingsnummer: 11582
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 05/09/2013
Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het exploiteren van een tijdelijke werf (ruiming van de grote vijver)

Dossiernummer: 14026/E/1

Inrichtingsnummer: 14026

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 27/06/2013

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het veranderen (door uitbreiding) van een grondwaterwinning

Dossiernummer: 11582/E/3

Referentienummer: M03/44021/1465/1/A/4

Inrichtingsnummer: 11582

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 27/08/2015

Vergunning procedure: VLAREM

° Beschrijving: het exploiteren van een tijdelijke inrichting voor de ruiming van de vijver in het Citadelpark door middel van een hydraulische graafmachine

Dossiernummer: 14026/E/2

Inrichtingsnummer: 14026

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg:

Status: Aktename

Datum: 04/05/2016

Vergunning procedure: VLAREM

9° gekend is als risicoground met volgende informatie:

- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000:**

° Rubrieknummer: 17.3.2.1.1.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 10/12/2015

Omschrijving: aanpassing aan de CLP-indeling en correctie tankinhoud dieselhouders

Referentie vergunning: 7552/E/5

° Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 27/02/2014

Omschrijving: uitsluitend bovengrondse opslag van vloeistoffen met ontvlammingspunt hoger dan 55° C, maar dat 100° C niet overtreft (meer dan 20 000 l tot en met 500 000 l) - andere dan rubriek 48

Referentie vergunning: 7552/E/4

° Rubrieknummer: 12.1.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 27/02/2014

Omschrijving: elektriciteitsproductie - andere dan rubrieken 20.1.5, 20.1.6 en 43.2; uitgezonderd de aspecten die betrekking hebben op de kernbrandstofcyclus (meer dan 300 kW tot en met 10 000 kW)

Referentie vergunning: 7552/E/4

° Rubrieknummer: 43.1.3°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 14/05/1998

Omschrijving: Verbrandingsinrichtingen. Verbrandingsinrichtingen zonder elektriciteitsproductie (stookinstallaties e.d.) met een warmtevermogen van: meer dan 5.000 kW

Referentie vergunning: 6103/E/1

° Rubrieknummer: 17.3.6.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 14/05/1998

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke stoffen' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlarem : Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van: meer dan 20.000l tot en met 500.000l

Referentie vergunning: 6103/E/1

° Rubrieknummer: 17.3.6.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 15/01/2004

Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke producten. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke producten' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlarem. Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55° C, maar dat 100° C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l tot en met 500.000 l

Referentie vergunning: 6103/E/2

- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000:**

° Rubrieknummer: 17.3.6.2°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 29/10/1965

Einddatum: 29/10/1995

Omschrijving: 17.3.6.2°b) - meer dan 20 000 l tot en met 500 000 l bij uitsluitend bovengrondse opslag

Referentie vergunning: 200301001

° Rubrieknummer: 12.1.1°1°b)

VLAREBO-code: Categorie O

Startdatum: 17/05/2018

Omschrijving: inrichtingen die wisselspanning opwekken met een geïnstalleerd totaal elektrisch vermogen van 150 kVA tot en met 200 kVA als de inrichting volledig of gedeeltelijk in een ander gebied dan een industriegebied is gelegen

Referentie vergunning: 6103/E/3

° Rubrieknummer: 43.1.3°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 14/05/1998

Omschrijving: Verbrandingsinrichtingen. Verbrandingsinrichtingen zonder elektriciteitsproductie (stookinstallaties e.d.) met een warmtevermogen van: meer dan 5.000 kW

Referentie vergunning: 6103/E/1

Rubrieknummer: 17.3.6.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 14/05/1998

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke stoffen' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlareem : Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55°C, maar dat 100°C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van: meer dan 20.000l tot en met 500.000l

Referentie vergunning: 6103/E/1

° Rubrieknummer: 17.3.6.2°

VLAREBO-code: Categorie A

Startdatum: 15/01/2004

Omschrijving: Gevaarlijke stoffen Niet onder 17.2. en 17.4. vallende inrichtingen of opslagplaatsen voor gevaarlijke producten. Voor de toepassing van deze rubriek worden als 'gevaarlijke producten' beschouwd, de stoffen bedoeld in bijlage 7 bij titel I van het Vlareem. Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55° C, maar dat 100° C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van meer dan 20.000 l tot en met 500.000 l

Referentie vergunning: 6103/E/2

[Verklaringen van de inbrenger](#)

De inbrenger verklaart dat:

- er bij zijn weten geen bouwovertradingen inzake het goed bestaan
- hij geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd zonder de vereiste vergunning en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.
- het goed, voor zover hij weet, niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.
- het goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing of planschadeheffing.
- hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het ongebouwde gedeelte van voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

[Verklaringen van de inbrenggenietende partij](#)

De inbrenggenietende partij:

- erkent en bevestigt vóór heden de stedenbouwkundige inlichtingen en de uittreksels ontvangen te hebben.
- bevestigt door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de V.C.R.O.;
- verzaakt aan nietigheidsvordering voor zover voorgaande gegevens niet zouden voorhanden geweest zijn bij de ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

- erkent door de notaris te zijn geweest op de gevolgen van zonevreemde constructies en de tekst van de artikel 4.4.10 tot 4.4.23 van de V.C.R.O.

Splitsing

De bij deze ingebrachte goederen maken deel uit van een groter geheel toebehorende aan de inbrenger, zodat door onderhavige overdracht een verdeling-splitsing van deze goederen wordt teweeggebracht. In toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd bij schrijven de dato 2 juli 2025 het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent van deze splitsing op de hoogte gebracht.

Bij schrijven de dato 10 juli 2025 heeft de Stad Gent het volgende meegedeeld:

“[...]

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 126 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De percelen liggen in de bestemmingszone parkgebied. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.

De percelen liggen niet binnen de grenzen van een BPA.

De percelen liggen niet binnen een goedgekeurde verkaveling.

De percelen liggen niet langs een gewestweg.

De percelen liggen in het beschermd landschap 'Het Citadelpark' (goedgekeurd bij besluit van VE dd.30/05/1984).

De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld. In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

[...]”

De inbrenger verklaart dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

BODEMDECREET

1. De inbrenger verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrunder is, voor wat betreft de voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18P5P0000 en voormelde delen van het openbaar domein.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in

overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De inbrenger verklaart dat de voormelde perceelnummers 1W35P0000 en 1V35P0000 wel risicogronden zoals bedoeld in het Vlaams bodemdecreet van 27 oktober 2006 en dat op het goed derhalve wel risico-inrichtingen gevestigd zijn of waren, zoals tevens hiervoor uiteengezet.

Voor deze goederen werden in het verleden reeds oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door de naamloze vennootschap "Emelia" op 19 juni 2025 (voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000) en door de naamloze vennootschap "Sweco Belgium" op 7 mei 2025 (voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000).

De inbrenger verklaart dat:

- er na de opmaak van de voormelde oriënterend bodemonderzoeken nog een risico-inrichting gevestigd is/was op de grond maar dat geen nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is, aangezien het meest recente verslag minder dan één jaar oud is.

- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was

- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.

- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan. Dit oriënterend bodemonderzoek kan bijgevolg in overeenstemming met artikel 64 VLAREBO-besluit gebruikt worden bij deze overdracht.

Uit het verslag van de voormelde oriënterende bodemonderzoeken bleek dat voor de voormelde goederen geen bijkomend onderzoek noodzakelijk was.

2. De inbrenger verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de inbrenggenietende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens deze vermeld in het voormelde bodemonderzoek; hij verklaart bovendien geen attest te hebben ontvangen van OVAM waaruit blijkt dat het goed zou opgenomen zijn in het register van verontreinigde gronden, behoudens hetgeen hierna gemeld.

De inbrenger verklaart – met betrekking tot de voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18P5P0000 en de voormelde delen van het openbaar domein - dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door de OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek noch van een bodemsaneringsproject.

3. De inbrenger verklaart dat de inbrenggenietende partij voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten.

De inbrenggenietende partij werd voor de ondertekening van onderhavige akte in het bezit gesteld van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 14 mei 2025 (voor wat betreft de voormelde perceelnummers 18B5P0000 en 18P5P0000) 15 mei 2025 (voor wat betreft voormelde delen van het openbaar domein), 20 juni 2025 (voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000) en 17 juli 2025 (voor wat betreft voormeld perceelnummer

1V35P0000), hetgeen voor de goederen de meest recent afgeleverde bodemattesten zijn of bodemattesten waarvan de inhoud identiek is aan deze van de meest recent afgeleverde bodemattesten.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

- **Voor wat betreft voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18P5P0000 en voormelde delen van het openbaar domein:**

“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 risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000:**

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.05.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Extra informatie

Het bodemonderzoek van 03.06.1997 wordt voor deze grond niet gelijkgesteld met een oriënterend bodemonderzoek.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.05.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: ICC citadelpark te Familie Van Rysselberghedreef 2, 9000 Gent

AUTEUR: Sweco Belgium NV

2.3.2 Extra informatie

DATUM: 03.06.1997

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend Onderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging, Stad Gent, Site Floraliepaleis, Icc en Velodroom, Citadelpark, 9000 Gent.

AUTEUR: ABO N.V.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

*- **Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000:***

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 19.06.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 19.06.2025, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.3 Extra informatie

Het bodemonderzoek van 03.06.1997 wordt voor deze grond niet gelijkgesteld met een oriënterend bodemonderzoek.

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.03.2000.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 19.06.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Citadelpark, Jan Hoetplein 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Emelia NV

2.3.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 19.06.2025

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Citadelpark, Jan Hoetplein 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Emelia NV

2.3.3 Extra informatie

DATUM: 03.06.1997

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Oriënterend Onderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging, Stad Gent, Site Floraliepaleis, Icc en Velodroom, Citadelpark, 9000 Gent.

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 07.03.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Citadelpark te 9000 Gent (559.04.40).

AUTEUR: Belconsulting NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

Nadat de inbrenggenietende partij werd geïnformeerd over het feit dat hij de nietigheid van de inbreng kan vorderen omdat hij voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de bodemattesten, verklaart de inbrenggenietende partij uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering te verzaken.

4. De inbrenggenietende partij erkent dat hij, vóór het verlijden van de akte in het bezit is gesteld van de bodemattesten. De inbrenggenietende partij verklaart de inhoud van deze bodemattesten volledig te aanvaarden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden nageleefd. De notaris wijst de inbrenggenietende partij er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

WATERTOETS

De instrumenterende notaris verklaart, dat uit opzoeking via www.geopunt.be blijkt dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen voor de toepassing van artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen;
- deels gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000: B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.
- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000: D: middelgrote kans op overstromingen.
- Voor wat betreft voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18P50000 en deels deel van het openbaar domein: A: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score:

- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1W35P0000: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.
- Voor wat betreft voormeld perceelnummer 1V35P0000: D: middelgrote kans op overstromingen.
- Voor wat betreft voormelde perceelnummers 18B5P0000, 18P5P0000 en deels deel van het openbaar domein: onbekend

De inbrenger verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

ONROEREND ERFGOED: BESCHERMD ONROEREND GOED/OPNAME INVENTARIS

De inbrenger verklaart dat het goed:

1) is opgenomen in volgende inventaris:

° de inventaris van het bouwkundig erfgoed als “Citadelpark”, “Internationaal Congressentrum (ICC)”, “Feest- en Floraliapaleis”, “Wielerbaan Kuipke”, “Standbeelden” en “Villa”

° de inventaris landschappelijk erfgoed als “Citadelpark”

° de inventaris van archeologische zones als “Historische stadskern van Gent”

De inbrenggenietende partij verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien. De notaris verwijst hieromtrent naar Hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

2) niet is opgenomen in de landschapsatlas

3) wel definitief beschermd werd als onroerend erfgoed, te weten als beschermd cultuurhistorisch landschap “Citadelpark”

De inbrenggenietende partij verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien. De notaris verwijst hieromtrent naar Hoofdstuk 6 van het decreet Onroerend Erfgoed en naar het beschermingsbesluit van 30 mei 1984.

4) Voor het overige niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

De inbrenger verklaart dat op het voorschreven goed geen herstelmaatregel rust ingevolge een definitieve rechterlijke uitspraak, en dat er ook geen proces-verbaal werd uitgevaardigd dat een inbreuk vaststelt ingevolge de overtreding van het decreet Onroerend Erfgoed.

VOORKOOPRECHT

De inbrenger verklaart dat het hierbij ingebrachte onroerend goed:

- niet is bezwaard met een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht;
- niet is bezwaard met een voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen
- voor het overige niet is bezwaard met enig ander voorkooprecht zoals blijkt uit de opzoeking uitgevoerd op 2 juli 2025 via het Voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

BOSDECREET- NATUURDECREET

De inbrenger verklaart dat het hierbij ingebrachte goed bij zijn weten:

- niet valt onder de toepassing van het Bosdecreet;
- niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

LEEGSTAND

De inbrenger verklaart dat het voorschreven goed niet werd opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in het register van onbebouwde percelen. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De inbrenger verklaart dat het onroerend goed evenmin werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het onroerend goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris.

De inbrenger verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

KLIM: FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

De inbrenger en ondergetekende notaris vestigen de aandacht van de inbrenggenietende partij op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse kabels, buizen, gasleidingen of andere leidingen en hun accessoires bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van (graaf)werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

ATTESTEN – CERTIFICATEN

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De inbrenger verklaart dat er sedert 1 mei 2001 mogelijks werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, doch verklaart niet te beschikken over een postinterventiedossier.

De inbrenggenietende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn en verklaart desgevallend het nodige te zullen doen teneinde een postinterventiedossier op te maken, ter volledige vrijwaring van de inbrenger.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De inbrenger verklaart, dat onderhavige inbreng geen wooneenheid betreft in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 16 augustus 2022 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en bijgevolg dient er geen keuring van elektrische installaties voorhanden te zijn.

De inbrenggenietende partij verklaart te weten dat hij de elektrische installaties in voorschreven onroerend goed aankoopt in de staat waarin ze zich bevinden op heden, zonder enig verhaal tegen de inbrenger

De inbrenger verklaart evenwel voor het ingebrachte goed over drie keuringsattesten “niet huishoudelijke elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning” te beschikken opgemaakt door de VZW “Vinçotte” op 5 mei 2021 waaruit blijkt dat de elektrische installatie deels voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 16 augustus 2022 en deels niet voldoet aan de

voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 16 augustus 2022.

De aandacht van de inbrenggenietende partij wordt erop gevestigd dat – voor wat betreft het gedeelte dat niet voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 16 augustus 2022- onverwijld terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme.

De inbrenggenietende partij erkent een exemplaar van de processen-verbaal uit handen van de inbrenger ontvangen te hebben.

De inbrenggenietende partij verklaart te weten dat hij de elektrische installaties in voorschreven onroerend goed verwerft in de staat waarin ze zich bevinden op heden, zonder enig verhaal tegen de inbrenger

De inbrenger verklaart dat het keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en verklaart dat er sedert de opmaak van het keuringsattest geen uitbreidingen en/of wijzigingen aan de elektrische installaties werden uitgevoerd.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat “Niet-residentiële eenheid” werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige inbreng, door energiedeskundige Mario Van Dorpe gedateerd op 11 maart 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240311-0031041023-NR-1 (label X). Het origineel van dit certificaat wordt heden door de inbrenger aan de inbrenggenietende partij overhandigd.

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

In geen geval zal de inbrenggenietende partij aanspraak kunnen maken op een vergoeding of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de inbrenger ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

RENOVATIEPLICHT OP GROND VAN HET ENERGIEDECREET

De inbrenggenietende partij wordt er door de instrumenterende notaris op gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend, het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte een minimaal energieprestatieniveau moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

- Voor woningen is dit label D vanaf 2023, label C vanaf 2028, label B vanaf 2035 en label A vanaf 2040.

- Voor appartementen is dit label D vanaf 2023, label C vanaf 2028, label B vanaf 2040 en label A vanaf 2045.

- Voor niet residentiële gebouwen is dit label C vanaf 2022, label B vanaf 2035 en label A vanaf 2040.

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

Verder wordt de inbrenggenietende partij erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

STOOKOLIETANK

De inbrenger verklaart dat er op het goed drie bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn met een inhoud van 500 liter en een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 30.000 liter. De inbrenggenietende partij verklaart het conformiteitsattest met betrekking tot deze aanwezige stookolietanks op heden ontvangen te hebben van de inbrenger.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De inbrenger beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20250314-000151.000, op 14 maart 2025.

De partijen verklaren uitdrukkelijk dat de inbrenggenietende partij, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig.

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

2 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

5 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren

De inbrenger 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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de inbrenger aan de inbrenggenietende partij overhandigd.

De inbrenger verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

De inbrenger verwijst de inbrenggenietende partij over de verplichtingen die hij als nieuwe eigenaar heeft met betrekking tot asbesthoudende materialen naar de artikelen 33/1 tot en met 33/8 van het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Materialendecreet) van 23 december 2011.

TUSSENKOMST

Is hier tussengekomen:

De naamloze vennootschap "**CITADEL FINANCE**" met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, BTW BE0447.332.425, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent.

Opggericht blijktens akte verleden voor notaris Christian Ryckaert te Torhout op 4 mei 1992, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 mei daarna onder nummer 920527-14.

De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijktens beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders, waarvan het proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Jeroen Parmentier te Gent op 14 december 2023, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 januari daarna onder nummer 24347041.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 19 van de statuten, door de voorzitter van de directieraad, te weten de heer VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre, geboren te Hamme op 6 mei 1963 (rijksregisternummer 63.05.06-405.94), wonende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, benoemd tot voorzitter van de directieraad bij besluit van de directieraad van 9 januari 2024, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 20 februari 2024, onder nummer 24030925.

Die verklaart de opstalhouder te zijn van de hiervoor nader omschreven delen van voormeld perceelnummer 1W35P0000 (het voorschreven lot 11).

Die verklaart kennis te hebben van:

- De inbreng van voormelde goederen
- De vestiging van de erfdienstbaarheden ten bate en ten laste van de ingebrachte goederen

En die vervolgens verklaart, voor zoveel als nodig, zijn akkoord te verlenen met voormelde rechtshandelingen en onderhavige akte.

FISCALE VERKLARINGEN

PRO FISCO VERKLARING

De onroerende goederen worden ingebracht tegen de waarde van vijfendertig miljoen euro (€ 35.000.000,00), zoals geschat door onafhankelijk landmeter-expert Michel Daeninck (Daeninck-Audenaert) op 27 maart 2024.

Om te kunnen genieten van de vrijstelling van registratierechten en recht van geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen) in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen, verklaart de inbrenggenietende partij het goed te verwerven voor algemeen nut in uitvoering van haar doel, zijnde het voeren, ter uitvoering van het door de Stad Gent bepaalde Gentse stadontwikkelingsbeleid, van een actief grond- en pandenbeleid op het vlak van de (sociale) huisvesting, economische ontwikkeling, groen- en natuurvoorzieningen en ruimtelijke ingrepen.

MEERWAARDEBELASTING

De inbrenger erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikel 222,6° en 225 WIB 1992 inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen en de verplichtingen die eruit voortvloeien.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Vrijgesteld van recht op geschriften.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ervan ontlast enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

IDENTIFICATIEVERPLICHTING

De notaris bevestigt en waarmerkt, om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, op zicht van uittreksels van de burgerlijke stand de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte, en woonplaats van de partijen en van de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-/ondernemingsnummer van de partijen-rechtspersonen.

RECHTSBEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en
- evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934.

TOELICHTING - INFORMATIEPLICHT

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte meer dan vijf werkdagen voorafgaand aan de ondertekening van deze akte.

Na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal met betrekking tot de bij wet bedoelde vermeldingen, en gedeeltelijk voor wat de overige bepalingen betreft.

De notaris geeft kennis van artikel 9 §1, 2° van de Organieke Wet op het Notariaat dat luidt als volgt :

“Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hij mede dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.”

De verschijners hebben verklaard dat zij alle bedingen, opgenomen in onderhavige akte, voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De verschijners bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Alle verschijners verklaren tevens de taal van de akte te begrijpen.

De partijen verklaren dat deze notariële akte de juiste weergave is van hun bedoelingen, zelfs indien de erin vermelde bedingen afwijken van de afspraken gemaakt tijdens hun voorafgaande onderhandelingen en/of opgenomen in de onderhandse documenten en overeenkomsten die deze akte zijn voorafgegaan. Bij tegenstrijdigheden tussen deze akte en andere afspraken, hebben de bedingen van deze akte voorrang.

WOONSTKEUZE

Partijen doen keuze van woonst op hun respectievelijke woonplaats of zetel van de vennootschap.

AFSCHRIFT VAN DE AKTE

De partijen kunnen elk een digitaal afschrift van deze akte raadplegen. Deze is toegankelijk via de website www.notaris.be of in hun digitale kluis via www.izimi.be.

VOLMACHT

Partijen geven volmacht aan de notaris en/of zijn/haar medewerkers, elk alleen handelend, om alle aanvullende, verbeterende of wijzigende akten te ondertekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of omissie, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten.

WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Gent, in het stadhuis van Gent.

Na vervulling van alles wat hierboven werd uiteengezet, verklaard en overeengekomen, hebben de verschijners deze akte met ons, Notaris(sen), ondertekend, na goedkeuring van de doorhaling van tekstblok(ken), lijn(en), woord(en),
 letter(s), getal(len), cijfer(s) in deze akte.