

Dossiernr. Afdeling Vastgoedtransacties: 01980-001
Repertoriumnr.:

AKTE TOT VESTIGING VAN EEN OPSTALRECHT

Op zevententwintig april tweeduizend eenentwintig zijn voor mij, **Bram PEENE**, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, verschenen:

- 1) De **STAD OOSTENDE** (NN 207436775), waarvan de kantoren zijn gevestigd te 8400 Oostende, in het stadhuis, Vindicvelaan 1, vertegenwoordigd door de heer Wouter De Vriendt en mevrouw Siegelinde Lacoere, handelende in hun respectieve hoedanigheid van Voorzitter van de Gemeenteraad en Algemeen directeur van de Stad Oostende, en handelende in uitvoering van een Gemeenteraadsbesluit van 25 januari 2021, wettig na het verstrijken van de termijn binnen welke de toezichhoudende overheid de beslissing kan vernietigen.

Hierna verder genoemd "de opstalgever" dan wel "de Stad".

- 2) **TOERISME VLAANDEREN**, intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid van de Vlaamse Gemeenschap, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 1000 Brussel, Grasmarkt 61, met ondernemingsnummer 0225.944.375.

Opgericht bij Decreet van 19 maart 2004 houdende oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid van de Vlaamse Gemeenschap "Toerisme Vlaanderen", bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 29 april 2004, (bladzijde 35418 en volgende), in werking getreden bij Besluit van de Vlaamse Regering van 26 maart 2004, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2004, (bladzijde 35483).

Vertegenwoordigd door de instrumenterende ambtenaar, handelende krachtens :

- a) het Decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;
- b) het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;
- c) het Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financien en Energie van 12 januari 2015, tot aanwijzing van de Vlaamse Commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december

2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2015),

Hierna verder genoemd "**de opstalhouder**" dan wel "Toerisme Vlaanderen"

Die verzocht hebben akte te verlenen van de tussen hen tot stand gekomen overeenkomst als volgt

VESTIGING VAN OPSTALRECHT

De opstalgever verleent tegen de hierna vermelde voorwaarden en lasten aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, een recht van opstal, onderworpen aan de Wet van 10 januari 1824, gewijzigd bij Wet van 25 april 2014, behoudens de hierna vermelde afwijkingen, op het hierna vermelde goed, waarvan de opstalgever erfpachter is

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD OOSTENDE - TWEEDE AFDELING

Tien are acht centiare (10a 08ca) vakantiecentrum, gelegen 8400 Oostende, Fortstraat +128, gekadastréerd in de 2^{de} afdeling, sectie B nummer 42 M 2 P0000

Hierna genoemd "**het goed**"

2. Eigendomstitel

Het goed behoorde sedert meer dan dertig jaar vanaf heden toe aan de Belgische Staat

Ingevolge artikel 57 van de bijzondere wet betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten van zestien januari negentienhonderd negenentachtig werd het goed met ingang van één januari negentienhonderd negenentachtig overgedragen aan het Vlaamse Gewest.

Ingevolge een akte verleden voor de Vlaamse commissaris Peter Gallein op 25 januari 2018, overgeschreven op het bevoegd kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder formaliteit 12/2/2018-02637, werd het goed door het Vlaamse Gewest in erfpacht gegeven aan de Stad Oostende voor een termijn van 49 jaar vanaf 1 januari 2017 en eindigend op 31 december 2066 (hierna verder "**de erfpacht**" genoemd)

De opstalhouder stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de opstalgever geen andere titels dan een uitgifte van deze akte

DOEL VAN DE OVEREENKOMST – BESTEMMING

De overeenkomst wordt afgesloten om redenen van openbaar nut, met name het uitbaten van een jeugdverblijfscentrum

VOORWAARDEN

Deze vestiging van het recht van opstal wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden

1. Hypothecaire toestand

Het goed gelegen te 8400 Oostende, Fortstraat +128, gekadastréerd in de 2^{de} afdeling, sectie B nummer 42 M 2 P0000 wordt in opstal gegeven door de Stad aan Toerisme Vlaanderen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen

Het omliggende terrein gelegen te 8400 Oostende, Fortstraat +128; gekadastreerd in de 2^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelsnummer 42 X 2 zoals aangeduid op bijgevoegd plan in rode omranding wordt in niet-exclusief gebruik gegeven (hierna verder "het gebruiksrecht" te noemen) door de Stad aan Toerisme Vlaanderen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

2. Duur van de overeenkomst.

Het recht van opstal en het gebruiksrecht neemt een aanvang op heden en zal gelden voor een onafgebroken termijn eindigend op 31 december 2066.

3. Erfdienstbaarheden.

Het opstalrecht wordt gevestigd met al zijn lijdende en heersende, voortdurende en niet voortdurende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het goed belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk de erfdienstbaarheden en de bijzondere voorwaarden vermeld in de eigendomstitels van de opstalgever en zijn rechtsvoorgangers te kennen en hij ontslaat de opstalgever en de instrumenterende ambtenaar van elke beschrijving ervan.

De opstalhouder mag het in opstal gegeven goed niet met erfdienstbaarheden bezwaren dan na het schriftelijk akkoord van de opstalgever.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de opstal tussen de partijen geldt. De opstalgever 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 onbestaande te aanzien. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

4. Staat van het goed

Het goed wordt ter beschikking gesteld van de opstalhouder in de staat waarin het zich bevindt zonder aanspraak te kunnen maken jegens de opstalgever op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde opstalvergoeding, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder blijven, zonder verhaal tegen de opstalgever.

De opstalhouder zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit:

- 1) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd door de stad Oostende op ..., die de opstalhouder erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen,
- 2) de verklaringen van de opstalgever

- 3) het hypothecair getuigschrift en
- 4) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt onder meer het volgende

Het goed

- is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Oostende', definitief vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering, maar niet begrepen in de deelgebieden 2 t e m 17 waardoor de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals verder vermeld onverminderd van toepassing blijven,
- maakt deel uit van het gebied dat als natuurgebied is bestemd overeenkomstig het gewestplan 'Oostende-Middenkust', dat werd vastgesteld bij een Koninklijk Besluit van 26 januari 1977,
- is niet begrepen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
- is niet begrepen in een gebied van een goedgekeurde verkaveling;
- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is,
- maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit,
- is het voorwerp van volgende vergunning
Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel (openbare instanties) 2000/586
Dossiernr. Gemeente: 35013/7395/B/2000/598
Dossiernr. AROHM 8.00/35013/3227 7
Aanvrager. Stadsbestuur Oostende
Onderwerp. verbouwen Duin & Zee
Aard. Verbouwen van/tot of uitbreiden van
gemeenschapsvoorziening
Status dossier: Actief
Datum van de beslissing over de aanvraag 21-02-2001
Aard van de beslissing over de aanvraag Vergunning
Resultaat van volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek volledig en ontvankelijk
Is de vergunning vervallen? Nee

De opstalgever verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing

De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen, in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht

De opstalgever verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de opstalhouder uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

6. Erfgoed

De opstalgever verklaart dat het goed:

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en zij terzake geen bericht hebben ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris;

7. Bodemdecreet

1. De opstalgever verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrand is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.
2. De opstalgever verklaart dat de opstalhouder vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.
3. De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werden afgeleverd op 16 december 2020, luidt als volgt:

- *voor het perceel in de 2^{de} afdeling, sectie B nummer 42 M 2 P0000*

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 16.12.2020

afdeling : 35382 OOSTENDE 2 AFD

straat + nr. : FORTSTR 128 +

sectie : B

nummer : 0042/00M002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens
te Mechelen, 16 12,2020

- *voor het perceel in de 2^{de} afdeling, sectie B nummer 42 X 2 P0000*

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op 16 12 2020

afdeling 35382 OOSTENDE 2 AFD

straat + nr FORTSTR 128

sectie B

nummer 0042/00X002

Verder 'deze grond' genoemd

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister

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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens

te Mechelen, 16 12 2020

- 4 De opstalgever verklaart met betrekking tot het in opstal gegeven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen

- 5 Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de opstalhouder wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De opstalgever verklaart dat het in opstal gegeven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop

Het wettelijk recht van voorkoop is niet van toepassing bij de vestiging of overdracht van zakelijke rechten, en dient bijgevolg niet te worden aangeboden

9. Watertoets - risicozone voor overstromingen

- a) Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de opstalgever dat, bij zijn weten, het voorschreven goed:

- niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

b) Landverzekeringsovereenkomst

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

10. Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze voorschreven goed niet onder de voorschriften vallen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

11. Gebouwen en constructies - infrastructuurwerken.

Aan het in opstal gegeven goed mogen alle met het oog op de exploitatie noodzakelijke bouw- of veranderingswerken worden uitgevoerd voor zover deze werken niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. De plannen van die werken moeten evenwel voor de aanvang van die werken ter goedkeuring voorgelegd worden aan de opstalgever.

De opstalhouder mag op in het niet-exclusief gebruik gegeven omliggende terrein geen afsluitingen, omheiningen, beplantingen, verhardingen, speelinfrastructuur, e.d. plaatsen zonder schriftelijke toestemming van de opstalgever.

12. Verzaking aan het recht van natrekking

De opstalgever verklaart voor de duur van de opstal afstand te doen van zijn recht van natrekking op de gebouwen, installaties en constructies opgericht en/of aangelegd op het in opstal gegeven goed.

13. Overdracht

De opstalhouder mag het hem verleende recht van opstal niet geheel of gedeeltelijk overdragen zonder de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opstalgever. De opstalhouder blijft, niettegenstaande het akkoord van de opstalgever, hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de opstalhouder jegens de opstalgever. In geval de overdracht zou worden toegelaten zullen eventueel andere voorwaarden kunnen opgelegd worden.

14. Einde van de opstalovereenkomst.

Bij het einde van de opstalovereenkomst worden de opstallen van rechtswege de eigendom van de opstalgever. Deze moeten in goede staat van onderhoud overgedragen worden.

De opstalgever is bij het einde van de opstalovereenkomst tot geen enkele vergoeding gehouden ten opzichte van de opstalhouder voor de

eigendomsoverdracht van de door laatstgenoemde opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken.

15. Opzegmogelijkheid voor het verstrijken van de in onderhavige akte vastgestelde termijn.

Voor zover de erfpacht tussen de Stad en het Vlaamse Gewest een vervroegde opzegmogelijkheid voorziet om redenen van openbaar belang waarover het Vlaams Gewest autonoom oordeelt, en het Vlaams Gewest van deze mogelijkheid ten aanzien van de Stad gebruik zou maken, behoudt de Stad zich het recht voor om huidige overeenkomst op haar beurt eveneens vervroegd op te zeggen. De gebeurlijke opzegtermijn van de Stad ten aanzien van Toerisme Vlaanderen is dezelfde als de opzegtermijn van het Vlaamse Gewest ten aanzien van de Stad, verminderd met twee maanden.

16. Einde van het opstalrecht door het in gebreke blijven van de opstalhouder.

Indien de opstalhouder in gebreke mocht blijven enige verplichting opgelegd bij deze overeenkomst na te leven binnen een termijn van zes (6) maanden te rekenen van de datum van verzending door de opstalgever van een ter post aangetekend schrijven, zal het de opstalgever vrijstaan het onderhavige opstalrecht te verbreken. Die verbreking zal, van rechtswege en zonder andere procedure of formaliteiten, haar uitwerking hebben onmiddellijk na de betekening bij deurwaardersexploot. In geval van verbreking van de overeenkomst zal de opstalgever van de opstalhouder de vereffening kunnen eisen van alle mogelijke vergoedingen waarop hij nog aanspraak zou kunnen maken.

17. Vestigen Hypotheek.

De opstalhouder mag zijn opstalrecht en de door hem aangebrachte bouwwerken met een hypotheek bezwaren maar is enkel mogelijk na schriftelijke akkoord van de opstalgever.

In voorkomend geval kan de hypotheek niet toegestaan worden voor een termijn die deze van onderhavige opstal overtreft.

18. Verhuur of concessie.

De opstalhouder mag het in opstal gegeven goed en de desgevallend door hem aangebrachte bouwwerken geheel of gedeeltelijk verhuren, in gebruik of in concessie ter uitbating van het jeugdverblijfcentrum geven aan een derde mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de opstalgever. De opstalgever heeft inspraak in de voorwaarden voor elke nieuwe uitbating en in de toewijzing. Een vertegenwoordiger van de bevoegde stadsdienst wordt opgenomen in de jury van de opstalhouder die zal beslissen over de toewijzing. De opstalhouder blijft aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen ten opzichte van de opstalgever.

19. Vervreemding.

De opstalhouder mag zijn recht van opstal of opstallen slechts vervreemden voor de duur van zijn opstalrecht en na het schriftelijk akkoord van de opstalgever.

20. Onderhouds- en herstellingswerken.

De opstalhouder zal tijdens de ganse duur van het hem verleende recht het in opstal gegeven gebouw op zijn kosten in goede staat moeten onderhouden en alle noodzakelijke herstellingen met inbegrip van de

zware herstellingswerken, moeten uitvoeren. Hij zal ervoor zorgen dat het goed, voorwerp van de opstal, steeds en tot het einde van de opstal in goede staat van onderhoud verkeert.

Indien de opstalhouder in gebreke blijft de verplichtingen hem in dit artikel opgelegd na te leven, zal de opstalgever het recht hebben, nadat een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gedurende 14 dagen zonder gevolg is gebleven, de nodige werken zelf te laten uitvoeren en de gemaakte kosten van de opstalhouder terug te vorderen, onverminderd alle andere rechtsmiddelen waarvan de opstalgever nog gebruik zou kunnen maken.

De opstalgever zal tijdens de ganse duur van de overeenkomst instaan voor het onderhoud en de herstelling van de wegenis, afsluitingen, wandelpaden en groenvoorzieningen van het in niet-exclusief gegeven omliggend terrein, in overleg met de opstalhouder.

21. Onteigening

Bij volledige of gedeeltelijke onteigening, mag de opstalhouder zijn rechten tegenover de onteigenaar slechts laten gelden voor zover hij daarmee geen inbreuk pleegt op de rechten van de opstalgever.

22. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid tussen rechtsopvolgers

De opstalhouder evenals rechtsopvolgers ten welken titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen hen verplicht tot de uitvoering van de uit onderhavige akte voortspruitende verbintenissen met de meest uitgebreide werking van ondeelbaarheid.

23. Andere

Voor alles wat niet voorzien is in onderhavige overeenkomst, verklaren de partijen zich te onderwerpen aan de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 betreffende het recht op opstal.

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig bevonden zouden worden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

GENOT – BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

Het in opstal gegeven goed werd reeds in gebruik genomen door de opstalhouder.

2. Lasten - Belastingen

De onroerende voorheffing alsmede alle andere lasten, belastingen en taksen die tijdens de duur van de opstal verschuldigd zijn uit hoofde van het in opstal gegeven goed of van de er door hem opgerichte gebouwen en constructies, moeten door de opstalhouder gedragen worden zonder enig verhaal op de opstalgever.

VERGOEDING

Het recht van opstal en gebruiksrecht wordt toegestaan en aanvaard tegen betaling door de opstalhouder van een jaarlijkse basisvergoeding van **vijf duizend euro (€ 5.000,00)** en strekt tot financiering van de kosten van de opstalgever die voortvloeien uit zijn verplichtingen inzake onderhoud en herstellingen zoals bepaald in voorwaarde 20, laatste alinea van deze akte.

De basisvergoeding is gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer en wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de formule:

$$\text{aangepaste vergoeding} = \frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten

De betaling van deze vergoeding gebeurt voor de aanvang van elk nieuw jaar en moet worden gestort op de financiële rekening van de opstalgever binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de factuur met vermelding van de vereiste factuurgegevens

De verjaardag van de overeenkomst is die van de inwerkingtreding ervan, namelijk

Voor de eerste maal is dit verschuldigd binnen dertig (30) dagen na ondertekening door beide partijen van dit contract

De aangepaste vergoeding is verschuldigd na een schriftelijk verzoek en werkt slechts drie maanden terug

Bij wanbetaling zullen de wettelijke interesten zonder aanmaning worden aangerekend. Onverminderd het recht van de opstalgever om een einde te stellen aan de overeenkomst, kan de opstalgever het recht van toegang ontzeggen en de installatie buiten gebruik stellen als de opstalhouder in gebreke blijft haar schulden te betalen dertig (30) dagen na ontvangst van een aangetekende brief

De vergoeding die niet werd betaald op de vervaldag, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opbrengen, tegen de wettelijke rentevoet, vanaf de vervaldag tot de betaling. Voor de berekening van de intrest wordt elke maand voor dertig (30) dagen gerekend en elk deel van de maand voor een gehele maand

FISCALE VERKLARING

Kosteloze registratie

Hierbij verzoekt de opstalgever om de kosteloze registratie, voorzien door artikel 161,2° van het Wetboek van de Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, vermits de overeenkomst gesloten wordt om reden van openbaar nut, meer bepaald de uitbouw van het kusttoerisme

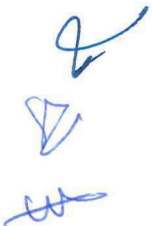
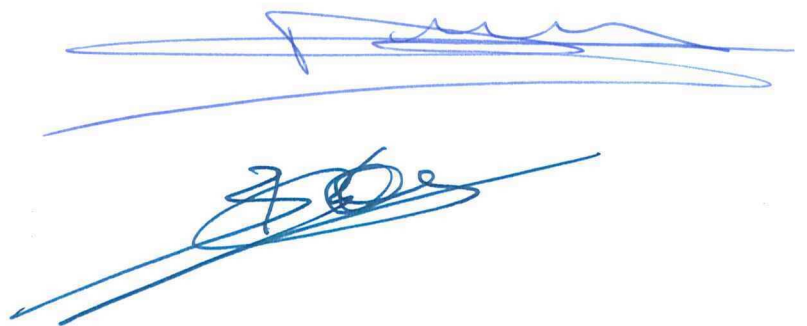
SLOTBEPALINGEN

- 1 Het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij deze uitdrukkelijk ontslagen tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte
- 2 Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de opstalhouder
- 3 Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres
- 4 De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist

5. Alle conflicten en geschillen die uit de toepassing of de interpretatie van de onderhavige overeenkomst zouden kunnen voortspuiten vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel.
6. De opstalhouder verbindt er zich toe, voor zichzelf en voor zijn rechtverkrijgenden, de bepalingen van deze overeenkomst na te leven. De akten van overdracht van of tot aanwijzing van zakelijk rechten dienen een clause te bevatten die de naleving van deze verplichtingen oplegt aan de voormelde rechthebbenden.
7. Partijen verklaren dat de door de instrumenterende ambtenaar toegelichte ontwerpakte vooraf werd goedgekeurd in hun bestuursorganen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Oostende op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.



Gemeenteraad

Besluit
B-punten

Zitting van 1 maart 2021
Goedgekeurd
Personeel en Bestuurszaken
Bestuurszaken

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Wouter De Vriendt, Voorzitter; de heer Bart Tommelein, Burgemeester; de heer Björn Anseeuw, Schepen; mevrouw Silke Beirens, Schepen; de heer Kurt Claeys, Schepen; mevrouw Charlotte Verkeyn, Schepen; de heer Bart Plasschaert, Schepen; mevrouw Hina Bhatti, Schepen; de heer Maxim Donck, Schepen; mevrouw Charlotte De Backer, Raadslid; de heer Yves Miroir, Raadslid; de heer Christian Verougstraete, Raadslid; mevrouw Nancy Bourgoignie, Raadslid; de heer Tom Germonpré, Raadslid; de heer Arne Deblauwe, Raadslid; mevrouw Vanessa Vens, Raadslid; mevrouw Nancy Moyaert, Raadslid; mevrouw Natacha Waldmann, Schepen; de heer Danick Minne, Raadslid; de heer John Crombez, Raadslid; de heer Steven Nagels, Raadslid; de heer Jan Vanroose, Raadslid; de heer Patrick De Vyt, Raadslid; de heer Karel Labens, Raadslid; mevrouw An Casteleyn, Raadslid; mevrouw Belinda Torres Leclercq, Raadslid; mevrouw Sandra Demuynck, Raadslid; mevrouw Vanessa Brysse, Raadslid; mevrouw Luba Minarikova, Raadslid; de heer Mohsin Abbas, Raadslid; de heer Alan Van Laer, Raadslid; mevrouw Nathalie Vervaecke, Raadslid; de heer Reddy De Mey, raadslid; de heer Wesley Deschuytter, Raadslid; de heer Jolan Deschepper, Raadslid; de heer Eddy Duchesnet, Raadslid; de heer Gianni Cornette, Raadslid; de heer Michael Vanhee, Raadslid; de heer Frank Jongbloet; mevrouw Arianne Jonckheere; mevrouw Siegelinde Lacoere, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

de heer Jeroen Soete, Raadslid

Stemming

Individuele stemming

21	2021_GR_00074	Oosteroeverduinen - Vrijtijdscentrum Duin en Zee - Jeugdverblijfcentrum - Recht van opstal inzake het jeugdverblijfcentrum en een niet-exclusief gebruiksrecht van de aanpalende groenzone - Goedkeuring
----	---------------	--

Beschrijving

Aanleiding en context

De Stad verkreeg van het Vlaamse Gewest, afdeling Kust in januari 2018 een erfpacht tot 2066 voor de volledige Oosteroeverduinen, dus inclusief het Vrijtijdscentrum Duin en Zee alsook het jeugdverblijfcentrum (bivakhuis).

In het kader hiervan heeft de Stad de mogelijkheid om een recht van opstal te verlenen voor de exploitatie van het jeugdverblijfcentrum. Toerisme Vlaanderen is hier vragende partij.

De huidige uitbater, i.c. vzw Groepsverblijven, stopt per 01 januari 2022. Ingevolge dit bericht van Groepsverblijven vzw, verzocht Toerisme Vlaanderen de Stad om een opstalrecht te verkrijgen, waarna Toerisme Vlaanderen een nieuwe uitbater van het jeugdverblijfcentrum kan aanduiden. Gezien het schooltoerisme minstens één jaar op voorhand wordt vastgelegd, dient de oproep voor een nieuwe uitbater immers zo snel mogelijk begin 2021 gelanceerd te worden.

Juridische grond

Art. 293 van het Decreet over het Lokaal bestuur.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten.

Argumentatie

Overeenkomstig art. 293 van het Decreet Lokaal bestuur, samen gelezen met de omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten dienen onroerende goederen van de stad vervreemd te worden volgens de principes van mededinging en transparantie, tenzij daar gemotiveerd van wordt afgeweken om redenen van algemeen belang. Volgende redenen van algemeen belang rechtvaardigen dat een opstalrecht wordt verleend aan Toerisme Vlaanderen :

- De keuze om een opstalrecht te verlenen aan Toerisme Vlaanderen is gestoeld op het feit dat Toerisme Vlaanderen in de oprichtingsperiode bouwheer was van het jeugdverblijfcentrum en tevens instond voor de opmaak van de aanbestedingsdossiers, de gunning en het toezicht op de bouw. Volgens informatie van directie Cultuur was het gebouw geraamd op 790.032,07 euro. De Stad participeerde met 483.392,37 euro, via een investeringssubsidie gezien het Vlaamse Gewest, afdeling Kust eigenaar was van de grond en de Stad toen niet over een zakelijk recht beschikte. De Provincie West-Vlaanderen ondersteunde de bouw van het bivakhuis met een subsidie van maximaal 99.157,41 euro. Toerisme Vlaanderen betaalde eveneens mee in dit project voor sociaal toerisme en verzorgde toentertijd de aanbesteding inzake de exploitatie van het jeugdverblijfcentrum. Door het verlenen van huidig opstalrecht wordt zodoende de (financiële) inbreng van Toerisme Vlaanderen aan de bouw van het jeugdverblijfcentrum indertijd gehonoreerd.
- Toerisme Vlaanderen heeft als agentschap van de Vlaamse overheid gespecialiseerd in Toerisme een bijzondere affiniteit, kennis en ervaring met sociaal toerisme voor jongeren. De huidige uittreedende uitbater van het jeugdverblijfcentrum werd indertijd eveneens aangesteld door Toerisme Vlaanderen in het kader van 'Toerisme voor Allen'.
- Toerisme Vlaanderen kan -na het sluiten van de voormelde akte- aansluitend een oproep lanceren om een nieuwe uitbater te zoeken volgens de principes van mededinging en transparantie, waarbij

de Stad overeenkomstig artikel 18 van het ontwerp van overeenkomst inspraak heeft in de voorwaarden voor de nieuwe uitbating en de toewijzing.

Er werd derhalve een akte voor een recht van opstal voor het gebouw inclusief grondoppervlak van het jeugdverblijfcentrum en een niet-exclusief gebruiksrecht van de aanpalende groenzone uitgewerkt voor een onafgebroken termijn eindigend op 31 december 2066, i.c. dezelfde einddatum waarop de erfpacht tussen het Vlaamse Gewest en de Stad verstrijkt.

De jaarlijkse vergoeding werd bepaald op € 5.000,00 per jaar (geïndexeerd) en omvat het recht van opstal voor het gebouw, alsook het niet-exclusief gebruiksrecht van de aanpalende groenzone. De Stad wenst het onderhoud van de aanpalende groenzone in eigen beheer te houden in het kader van een uniform groenbeheer van de Oosteroeverduinen. Het recurrent groenonderhoud zoals het snoeien van overhangende takken, maaien en bosmaaien wordt op jaarbasis begroot op € 4.965,84 inclusief btw per jaar, afgerond komt dit op € 5.000,00 per jaar. De door landmeter-expert Hennau d.d. 1 februari 2021 geschatte vergoeding per jaar bedraagt 4.327 euro. Zodoende is voldaan aan de vereisten van de hoger vermelde omzendbrief inzake schatting.

Het Vlaamse Gewest, afdeling Kust (eigenaar en erfverpachter van de gronden) verleende haar akkoord met het verlenen van een opstalrecht door de Stad aan Toerisme Vlaanderen met het oog op de verdere exploitatie van het jeugdverblijfcentrum.

Toerisme Vlaanderen verleende haar akkoord met het ontwerp van akte.

Regelgeving: bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op basis van artikel 40-41 van het decreet lokaal bestuur

Besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Artikel 1

Keurt de ontwerpakte voor een recht van opstal en een niet-exclusief gebruiksrecht voor de aanpalende groenzone goed tussen de stad Oostende en Toerisme Vlaanderen voor de exploitatie van het jeugdverblijfcentrum in Oostende (zie bijlage: "201215 Opstalovereenkomst jeugdverblijfcentrum.pdf")

Artikel 2

Keurt de plannen goed die bij de in artikel 1 vermelde ontwerpakte horen, i.c. "plan 1 pand jeugdverblijfcentrum.pdf" en "plan 2 site jeugdverblijfcentrum.pdf".

Artikel 3

Belast het College van Burgemeester en Schepenen met de secundaire uitvoeringsmodaliteiten.

