

25.4.2005

28. Departement Werk en Economie.- Stadsbedrijf de Markten en Foren van Gent.- Desaffectatie site Groothandelsmarkt en erfpachtovereenkomst met de gedesaffecteerde gronden met het oog op de realisatie van een multifunctioneel stadion.- Goedkeuring.

Verslag van de heer Daniël Termont, schepen. *I. Ingevolge de uitvoering van voorgaande besluiten van de gemeenteraad en van het college van burgemeester en schepenen houdt de Groothandelsmarkt aan de Ottergemsesteenweg deze maand op te bestaan en zullen de concessiehouders, behoudens zij waarmede door de stad Gent een gerechtelijke procedure in beëindiging en uitdrijving werd aangevat, de in concessie gegeven lokalen verlaten en verhuizen in de loop van de maand mei.*

Er is dan ook geen reden meer opdat de gronden overeenstemmend met de Groothandelsmarkt hun statuut van publiek domein van de stad Gent zouden behouden, zodat ze te desaffacteren zijn naar het privaat domein van de stad.

2. Deze gang van zaken sluit volkomen aan bij het gemeenteraadsbesluit van 15 december 2003 waarbij de RUP nr. 60 Akkerhage / Ottergemsesteenweg werd goedgekeurd, zelf goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie van 15 januari 2004 (waaromtrent thans nog een wijzigingsprocedure hangende is, zie de gemeenteraadsbesluiten van 2 december 2004 en van 21 maart 2005).

De gronden van de (vroegere) Groothandelsmarkt zijn, volgens het RUP voornoemd, gelegen in een 'zone voor gemengd project', waarvan een mogelijke hoofdbestemming is de bouw van een stadion rond een centrale multifunctionele grasmat.

Die gronden zijn uitermate geschikt om in de toekomst een in eerste klasse spelende voetbalclub met het woord GENT in zijn naam ten titel van thuisclub competitievoetbal te laten spelen.

Opgemerkt zij dat het huidige AA Gent, bij wege van haar exploitatiemaatschappij, het zgn. 'Ottensstadion' huurt van de stad Gent, eigenares, ingevolge akte verleden voor de notarissen Eric Willems en Jean De Groo te Gent van 20 februari 2001 en met ingang van 20 februari 2006, na een moratorium van vijf jaar (deel van de voorwaarden van aankoop, destijds, van dat stadion door de stad), daarvoor de huurprijs, omgezet in euro, van 6.000.000 Bfr., index februari 2001, zal dienen te betalen.

3. Het voorgaande samen genomen, vermeerderd met de wenselijkheid, -gezien zo vanuit de aanhoudende desiderata van de buurtbewoners, als vanuit patrimoniale positie van de stad Gent (en tevens stedenbouwkundig)- om een einde te stellen aan de activiteit van competitievoetbal, en alles wat daarmede in een woonzone aan hinder gepaard gaat, te Gentbrugge, maakt dat de gronden van de (vroegere) Groothandelsmarkt geschikt zijn voor de inplanting van een multifunctioneel sportstadion, van middelgrote omvang, met AA Gent, als enige in eerste klasse spelende club, als thuisvoetbalclub.

4. Stedenbouwkundig kan zulk een multifunctioneel stadion slechts worden gerealiseerd op terreinen die voldoende ruimte bieden om te kunnen voldoen aan de vereisten van de wet van 21 december 1998 terzake de veiligheid bij voetbalwedstrijden en aan de normen van zowel de K.B.V.B. de F.I.F.A. en de U.E.F.A. enerzijds en waarop tevens een voldoende aantal parkeerplaatsen kan worden ingericht (in dat verband spreekt het RUP van minstens 1000 parkeerplaatsen) anderzijds

5. Op zichzelf gezien voldoen de ter beschikking gekomen gronden (7 ha 79 a 58 ca) van de (vroegere) Groothandelsmarkt niet aan deze vereisten.

Ze doen dat wel wanneer ze kunnen worden samengenomen in één project met andere gronden gelegen binnen de volgens het aangehaalde RUP ingeschreven onder de 'zone voor gemengd project'.

De c.v.b.a. Artevelde-stadion is erfpachter van de gronden met opstellen bekend ten kadaster Gent achtste afdeling, sectie H, kadastraal perceel 602P2 (80 a 75ca), perceel dat in voorkomend geval en

door haar ligging ten opzichte van de gronden van de vroegere Groothandelsmarkt, uitermate geschikt is voor de gescheiden aan- en afvoer van de, terzake competitievoetbal in eerste klasse, supporters van de bezoekende club.

Diezelfde c.v.b.a. Artevelde-stadion is tevens de beneficiant van een verbintenis uitgaande van de NV Optima Financial Planners, waarbij deze laatste er zich toe verbindt, ten minste, het zgn. terrein 'Dacar' ter beschikking te houden voor de gezamenlijke ontwikkeling van de 'zone voor gemengd project' bedoeld in het RUP, in de eerste plaats voor het bedoelde stadion, zodat in voorkomend geval op dit terrein (kadastrale perceelnummers sectie B, 532X en deel van 531/D en sectie H, deel van 364K2) waarvoor de NV Optima Financial Planners een geldend verkoopscompromis heeft met de NV 'Dacar' (4ha 94 a 87 ca), een (groot deel) van de noodzakelijke parkeerplaatsen kan worden ingericht.

De raad van bestuur van de c.v.b.a. Artevelde-stadion tenslotte wordt voorgezeten door de heer Ivan De Witte, tevens voorzitter van de raad van bestuur én van de (thans) NV KAA Gent Management én van vzw KAA Gent (houdster van het K.B.V.B.-stamnummer). Deze laatste vzw is overigens mede-aandeelhouder in de c.v.b.a. Artevelde-stadion.

6. Om al deze redenen komt, weliswaar aan marktconforme voorwaarden, en voor de realisatie van een multifunctioneel stadion, de c.v.b.a. Artevelde-stadion als enige in aanmerking om vanwege de stad Gent een langdurige erfpacht toegestaan te krijgen.

7. Middels bijgaand ontwerp van langdurige erfpacht kunnen de voorgaande doelstellingen door en/of door toedoen van de c.v.b.a. Artevelde-stadion bereikt worden.

8. Wat de prijs (canon) betreft geldt dat de stad Gent is uitgegaan van de overwegingen in artikel 9 van het ontwerp, waarbij geldt dat het daar bedoelde schattingsverslag, weliswaar tot stand gekomen voorafgaand aan de goedkeuring van het RUP voornoemd, in het geval van verkoop en voor een grotere oppervlakte, de waarde van de gronden van de (vroegere) Groothandelsmarkt raamt op EUR 8.431.234,00 terwijl ervoor werd geopteerd, mede om redenen van bewijs van financiële draagkracht van de erfpachter, de (normaliter jaarlijks verschuldigde) canon te kapitaliseren en de betaling te voorzien bij het begin van de erfpachtperiode.

Om dezelfde redenen wordt in artikel 11 een streng systeem van door de erfpachter te verschaffen bankwaarborgen te voorzien, zonder dewelke de notariële akte van erfpacht niet te verlijden is.

9. Wat betreft de bouwverplichting van het stadion -te volbrengen op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachter- wordt een eveneens streng stelsel van termijnen ingesteld (zie artikel 5), zonder dat evenwel -behoudens verwijzende naar de geldende wettelijke en interne regelgeving ter zake voetbal voor een stadion van die capaciteit (zie artikel 4)- de volledige conceptuele vrijheid van de erfpachter op enige wijze wordt aangetast.

10. Aangaande de problematiek terzake hangende geschillen, zo wat betreft het RUP als wat betreft sommige concessiehouders, wordt door de stad Gent geen enkele verbintenis opgenomen en geen enkele garantie verstrekt, wel integendeel (zie de artikelen 1 en 2, littera c) en dat is al evenmin het geval voor wat betreft de eventuele problematiek terzake de bodem en het grondverzet (zie artikel 12).

11. Tenslotte zal de stad Gent telkens dienen tussen te komen bij gebeurlijke overdracht van erfpachtrechten, het toestaan door de erfpachter van zakelijke rechten of zekerheden, dan wel bij ingrijpende veranderingen in de juridische structuur van de erfpachter, rechtspersoon zelf (artikel 6).

12. Dit alles wordt op een gepaste manier gesanctioneerd in de Titel 5, de artikelen 13 tot en met 16 van het ontwerp.

Na bespreking, tijdens welke de heer **Francis Van den Eynde** de vergaderzaal verlaat, worden de conclusies van het verslag in stemming gebracht en aangenomen met 45 stemmen bij 4 onthoudingen:

Stemmen ja: Sas van Rouveroj, Daniël Termont, Geert Versnick, Martine De Regge, Lieven Decaluwé, Chantal Claeys, Marina Hoornaert, Karin Temmerman, Christophe Peeters, Rudy Coddens, Tony Van Parys, Ernest Van der haeghen, Armand De Lepeleire, Isabelle De Clercq, Anne-Marie Dua, Frank Wijnakker, Matthieu Dierckx, Rita Uyttendaele, Martine De Meyer, Dany Vandenbossche, Omer Denis, Johan Deckmyn, Johan Van den Hende, Wis Versyp, Freya Van den Bossche, Monica Van Kerrebroeck, Emine Gül Isçi, Koen Crucke, Catharina Segers, Tom Balthazar, Daisy Van Assche-De Man, Nadia Merchiers, Paul Goossens, Kristina Colen, Jenny Haaze-Claes, Koen Raes, Ortwin Depoortere, Geert De Jaeger, Wim Wienen, Nikolaas Schuiten, Edmond Cocquyt, Michael Voordeckers, Marc Joris, Gabrielle De Boever en Frank Beke.

Onthouden zich: Tine Heyse, Filip Watteeuw, Mieke Valcke en Zeneb Bensafia.

Daarop neemt de raad volgend besluit:

DE GEMEENTERAAD,

Overwegende de onder "motivering" aangehaalde argumenten;

Gelet op de nieuwe gemeentewet;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen,

BESLUIT:

Artikel 1.- De desaffectatie van de gronden van de (vroegere) groothandelsmarkt van publiek naar privaat domein wordt goedgekeurd.

Artikel 2.- Goedkeuring van aangehechte ontwerp van erfpacht aan c.v.b.a. Artevelde-stadion op de gronden van de (vroegere) groothandelsmarkt.

ERFPACHTOVEREENKOMST

Het jaar tweeduizend en vijf.

Op

Voor ons, notarissen (*), met standplaats te (*),

Zijn verschenen:

1) De **STAD GENT**, in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad genomen in zitting van (*), van welk besluit kennis genomen werd door de heer gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen volgens brief van (*) tweeduizend en vijf, en waarvan het voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte zal gehecht blijven,

vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier handelen:

(*)

met zetel ten stadhuize.

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de stad Gent**";

en

2) De c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Wilderoosstraat 2-4, met als ondernemingsnummer 0863176670, opgericht bij akte verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem op negentien januari tweeduizend en vier, bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien februari nadien onder nummer 04021779, en waarvan de statuten sindsdien ongewijzigd zijn gebleven, vertegenwoordigd door de heren:

Ivan DE WITTE, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Grote Moortel 6, identiteitskaartnummer 288-0021529-58, voorzitter van de raad van bestuur
Jeroen PIQUEUR, bestuurder van vennootschappen, wonende te 9831 Sint-Martens-Latem (Deurle), Voordelaan 5, identiteitskaartnummer 288-0021591-23, gedelegeerd bestuurder ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "de erfpachter";

Bekwaamheid van de partijen

Alle partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, zoals een faillissement, een collectieve schuldenregeling, een aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

Toelichting - voorlezing

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al wat voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen en dat zij hiervan kennis hebben genomen; zij verklaren geen volledige voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Hierop verklaart minstens één der partijen de volledige voorlezing te vragen, aan welk verzoek dan ook gevolg wordt gegeven.

Voorwerp van de akte

Partijen hebben ons verzocht akte op te maken en authenticiteit te verlenen aan volgende overeenkomst:

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in erfpacht te geven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enzovoort, tenzij in deze akte uitdrukkelijk anders wordt vermeld.

De stad Gent verklaart eigenaar te zijn van:

STAD GENT achtste afdeling

Een perceel grond met opstallen gelegen te Gent, Ottergemsesteenweg / Akkerhage, met als adres 9000 Gent, Ottergemsesteenweg 800, zijnde de vroegere groothandelsmarkt, gekend op het kadaster onder sectie H, perceelnummers 0602R, 0602S, 0602T, 0602V, 0602W, 0602X, 0602D3 en 0602E3 met een oppervlakte volgens kadaster van zeven ha, negenenzeventig are en achtenvijftig ca (77.958 m²).

Plan

Zoals voorbeschreven grond opgemeten werd en afgebeeld staat op een plan, opgemaakt door de (*), welk plan zal gehecht blijven aan onderhavige akte.

Van welk plan de erfpachter erkent een kopij ontvangen te hebben.

Kader

Deze grond was voorheen openbaar domein van de stad Gent en werd in gevolge gemeenteraadsbesluit van vijsftwintig april tweeduizend en vijf gedsaffecteerd tot het privaat domein van de stad Gent.

De erfpachter is, ingevolge akte verleden voor notaris Alex De Wulf te Gent (Oostakker), op negentwintig april tweeduizend en vier, tevens erfpachter van de grond en de opstallen kadastraal gekend onder stad Gent achtste afdeling sectie H, perceelnummer 602P2, zijnde een perceel belendend, kant Akkerhagestraat, aan de bij de huidige akte in erfpacht gegeven grond met opstallen.

Oorsprong van eigendom

Voormelde goederen zijn eigendom van de stad Gent sedert meer dan dertig jaar.

II. OVEREENKOMSTEN

De stad Gent verklaart hierbij aan de erfpachter, die dit uitdrukkelijk aanvaardt, overeenkomstig de hierna vermelde voorwaarden en conform de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op de erfpacht voor elke materie die in onderhavige overeenkomst niet contractueel wordt geregeld, het erfpachtrecht toe te staan uitsluitend op het onroerend goed sub I hiervoor.

Titel 1. - Voorwerp, bestemming, erfdienstbaarheden

Artikel 1.- Het erfpachtrecht wordt toegestaan op het hiervoor vermelde onroerende goed, met als bestemming, onverminderd wat hierna wordt overeengekomen betreffende de bouw van een voetbalstadion, hetgeen daartoe is bepaald voor wat betreft de 'zone voor gemengd project', waarvan sprake in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan n° 60 'Akkerhagestraat / Ottergemsesteenweg', zoals definitief vastgesteld door het gemeenteraadsbesluit van de stad Gent van 15 december 2003 (bestaande uit een plan feitelijke toestand, een bestemmingsplan en een bundel van stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota), goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse minister van Financiën en begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie van 15 januari 2004 en, in voorkomend geval, zoals deels gewijzigd, wat betreft de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota, ingevolge gemeenteraadsbesluit van de stad Gent van (*) maart 2005, op heden niet goedgekeurd en zonder dat de stad Gent ter zake zulke goedkeuring ten aanzien van de erfpachter welkdanige verbintenis opneemt.

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.

De stad Gent verklaart dat tegen de besluiten van haar gemeenteraad van 15 december 2003 en van de voorzegde Vlaams minister van 15 januari 2004 de volgende procedure hangende zijn voor de Raad van State:

- annulatieberoep van de NV Amcor Flexibles Transpac, naamloze vennootschap (procedure gekend onder G/A 149.988 / X - 11.818);
- annulatieberoep van de b.v.b.a. De Nieuwe Markt, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (procedure gekend onder G/A 150.031 / X - 11.820 en waarin het schorsingsverzoek werd verworpen bij arrest nr. 138.474 van 15 december 2004).

De stad Gent verschaft aan de erfpachter geen enkele garantie, van welke aard ook, ten aanzien van de uitkomst van deze procedures in annulatieberoep.

Artikel 2.- Het goed wordt in erfpacht gegeven in zijn huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden. Huidige overeenkomst verleent aan de erfpachter geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

(a) Inzonderheid in dit verband wijst de stad Gent de erfpachter op het volgende:

- dat de stad Gent aan de NV I.S.P.C., naamloze vennootschap, in de akte erfpacht verleden voor notarissen Paul Vandenberghe te Gent (Ledeberg) en Jean-Philippe Lagae te Brussel van dertien juli negentienhonderd tweeënnegentig het volgende recht van doorgang heeft verleend: *“dat de stad Gent aan de erfpachter vrije toegang tot en doorgang over het terrein van de groothandelsmarkt zal verlenen, om gebruik makend van de meest korte weg, de toelevering van het bedrijf langs deze kant van het in erfpacht gegeven terrein, mogelijk te maken.”*;

- dat de erfpachter, indien hij hierom wordt verzocht, gehouden zal zijn ten titel van gedoogzaamheid verder toe te staan dat de hier voren omschreven erfdienstbaarheid van toegang en doorgang ook wordt gebezigd door personeel, cliënteel en leveranciers van de NV Spar Retail (voorheen A Cash);

- dat de erfpachter, indien hij hierom wordt verzocht, gehouden zal zijn aan de NV Imperial Meat Products, naamloze vennootschap, rechtsopvolger van de NV Delicatessen Cornby, voor de duur van de zakelijke rechten van deze vennootschap een recht van doorgang toe te staan, ten titel van nooduitgang, voor gebruik door de veiligheidsdiensten, vertrekkende van het kadastraal perceel Gent achtste afdeling sectie H perceelnummer 0602T2, over de hier in erfpacht gegeven grond, naar de Ottergemsesteenweg, ingevolge vraag van deze vennootschap bij brief van 10 oktober 2003 thans toegestaan ten titel van gedoogzaamheid.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk van de voornoemde stukken kennis te hebben, om er kopie van te hebben ontvangen.

(b) Tevens brengt de stad Gent aan de erfpachter ter kennis met betrekking tot de door haar op de in erfpacht gegeven grond met opstallen verleende concessies:

- dat zij aan de NV UCB-Transpac, naamloze vennootschap, een domeinconcessie heeft verleend bij akte verleden voor notarissen Paul Vandenberghe te Gent (Ledeberg) en Jean-Philippe Lagae te Brussel van dertien juli negentienhonderd tweeënnegentig met betrekking tot het kadastraal perceel Gent achtste afdeling sectie H deel van perceelnummer 0602E zijnde een uitgerust parkeerterrein, eindigend op dertig juni tweeduizend en zeven;

- dat alle andere door haar verleende domeinconcessies, behoudens de drie hierna genoemde, eindigen op eenendertig maart tweeduizend en vijf, met verplichting voor de concessiehouder de lokalen vrij en ijdel ter beschikking te stellen op dertig april 2005, met dien verstande dat de stad Gent deze termijnen, ten titel van loutere gedoogzaamheid, heeft verlengd met vijftien dagen;

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk van de voornoemde stukken kennis te hebben om er kopie van te hebben ontvangen, dan wel inzage van te hebben genomen.

(c) Tenslotte deelt de stad Gent mede dat ter zake verleende domeinconcessies volgende gerechtelijke procedures in beëindiging, dan wel uitdrijving hangende zijn voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent:

- tegen de NV Banania, naamloze vennootschap, waarvan de concessies terzake magazijnen, gelegen op het kadastraal perceel nummer 0602X voornoemd, met redengeving door de stad Gent werden opgezegd bij aangetekend schrijven van 26 juni 2003 tegen de tussentijdse vervalldag van 31 december 2004 (procedure ingeleid bij dagvaarding van 6 januari 2005 en gekend onder A.R. nr. 05/242/A);

- tegen de b.v.b.a. De Nieuwe Markt, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de concessie ter zake een verbruikerszaal, gelegen op het kadastraal perceel met nummer 0602S voornoemd, van rechtswege eindigde op 31 maart 2005 (procedure ingeleid bij dagvaardingsexploot van 8 maart 2005 en gekend onder A.R. nr. 05/1007/A);

- tegen de b.v.b.a. Aardappelhandel Gebroeders Aelbrecht, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvan de concessie terzake een magazijn, met als tussentijdse vervaldag op 31 mei 2006 (en waartegen werd opgezegd bij aangetekend schrijven van 26 juni 2003), eenzijdig door de stad Gent werd verbroken bij gerechtsdeurwaarderexploot van 16 februari 2005, dit tegen 31 maart 2005 (procedure ingeleid bij dagvaarding van 9 maart 2005 en gekend onder A.R. nr. 05/1008/A).

Al deze procedures staan, in toepassing van artikel 750 Gerechtelijk Wetboek gefixeerd voor de zitting van 6 juni 2005 van de eerste kamer in de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van alle procedurestukken en stavingstukken met betrekking tot deze gerechtelijke procedures, zodat hij zich een volledig beeld heeft kunnen vormen van de aard en de inhoud van deze geschillen.

De stad Gent verschaft aan de erfpachter geen enkele garantie ten aanzien van de uitkomst van deze (en in voorkomend geval tegen andere concessiehouders te voeren) gerechtelijke procedures, welke ze zelf, met verplichte en tijdige tussenkomst van de erfpachter, minstens in gemeen verklaring, zal voeren en blijven voeren, maar draagt integendeel het risico van deze uitkomst integraal, met name voor wat betreft het ogenblik waarop de domeinconcessies vrij en ijdel ter beschikking zullen zijn van de erfpachter, over aan de erfpachter, zonder dat dit ogenblik van enige invloed vermag te zijn op de hierna overeengekomen termijnen voor wat betreft de bouw van een voetbalstadion, behoudens, gelet de centrale ligging van het bedoelde magazijn op de in erfpacht gegeven grond, wat betreft het geschil met b.v.b.a. Aardappelhandel Gebroeders Aelbrecht, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, waarvoor geldt dat iedere kalenderdag vertraging in het vrij en ijdel ter beschikking zijn van dit magazijn voor de erfpachter na éénendertig juli tweeduizend en vijf van rechtswege eenzelfde verlenging meebrengt van de termijn in artikel vijf, tweede gedachtestreepje.

De erfpachter zal gebonden zijn door de in de voornoemde (en in voorkomend geval nog in andere met de concessiehouders te voeren) gerechtelijke procedures tussen te komen gerechtelijke uitspraken, met name ook voor wat betreft de afbraak van de opstallen waarvan sprake in artikel drie hierna. In voorkomend geval geschiedt de instandhouding van de nutsvoorzieningen naar en de bereikbaarheid van de bedoelde magazijnen en de verbruikerszaal op zijn kosten.

Artikel 3.- In het kader van de realisatie van de in artikel 1 bedoelde bestemming, inzonderheid de bouw van een voetbalstadion, is het de erfpachter toegelaten, mits het bekomen van de daartoe vereiste vergunningen, op zijn uitsluitende kosten over te gaan tot afbraak van alle opstallen op de in erfpacht gegeven grond, mits daarbij ten aanzien van de in voorkomend geval nog zittende concessiehouders de verplichtingen in acht te nemen waarvan sprake hier voren.

Met betrekking tot deze opstallen geldt dat ze, nadat ze, na verhuis van de concessionarissen, door de stad Gent ontmanteld zijn in de mate dit aan deze partij gepast voorkomt, in de erfpacht begrepen zijn in de staat waarin ze zich bij het verlijden van deze akte bevinden, staat door de erfpachter goed gekend en zonder enige verbintenis van de stad Gent, ook niet wat betreft enig verborgen gebrek, voor wat betreft hun stabiliteit, bruikbaarheid, inrichting of uitzicht.

De stad Gent zal haar rechten, zoals deze ingeschreven zijn in de concessieovereenkomsten waarvan sprake in artikel twee (b) en (c), uitoefenen in overleg met de erfpachter en in acht genomen de door de erfpachter in de artikelen vier en vijf opgenomen verplichtingen.

Artikel 4.- De erfpachter zal een voetbalstadion bouwen of doen bouwen binnen de hierna bepaalde termijnen, welk plaats zal bieden aan tussen de zeventienduizend vijfhonderd en de

tweeëntwintigduizend vijfhonderd toeschouwers en dat zal voldoen en zal blijven voldoen, voor de volledige duur van de erfpacht, en voor een voetbalstadion van deze capaciteit, enerzijds aan de Belgische wetgeving terzake de veiligheid bij voetbalwedstrijden (zoals thans geregeld bij de wet van 21 december 1998, haar uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven) en anderzijds zowel aan de regelgeving van de koninklijke Belgische Voetbal Bond (K.B.V.B.), als aan de meest strenge standards van de Fédération Internationale de Football Association (F.I.F.A.) en van de Union des Associations Européennes de Football (U.E.F.A.), of van organismen aan wie, tijdens de duur van de erfpacht, gelijke bevoegdheden zouden worden toevertrouwd.

Het zo bedoelde voetbalstadion omvat noodzakelijk een dak, een adequate verlichting van het speelveld en een aangelegde grasmat.

Artikel 5.- De erfpachter verbindt er zich uitdrukkelijk toe het in artikel 4 bedoelde voetbalstadion te realiseren met inachtnaam van de volgende termijnen :

- aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig de bepalingen van het van kracht zijnde het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan n° 60 'Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg', met alle daarmee noodzakelijke documenten, studies en plannen allerhande, conform de toepasselijke regelgeving ten laatste op éénendertig juli tweeduizend en vijf ; van deze aanvraag en al zijn bijlagen wordt de dag van indiening tevens een volledige kopie verschafte aan de erfpachtgever ;

- aanvang der bouwwerken ten laatste de eerste van de tweede maand volgend op de aflevering van een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning ;

- mogelijke ingebruikname van het voetbalstadion, zodat, overeenkomstig de toepasselijke Belgische regelgeving in dat stadion voor het publiek toegankelijk competitievoetbal kan worden gespeeld door een thuisclub van eerste klasse met het woord 'GENT' in zijn naam, ten laatste twaalf maanden na de aanvang van de werken ;

- voorlopige oplevering van het afgewerkte voetbalstadion, zodat, voor een stadion van deze capaciteit voor het publiek toegankelijk internationaal competitievoetbal kan worden gespeeld overeenkomstig de toepasselijke meest strenge standards van de Fédération Internationale de Football Association (F.I.F.A.) en van de Union des Associations Européennes de Football (U.E.F.A.), ten laatste achttien maanden na de aanvang van de werken ;

- definitieve oplevering van het voetbalstadion, ten laatste twaalf maanden na de voorlopige oplevering.

Termijnoverschrijdingen worden gesanctioneerd zoals hierna bepaald.

De werken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de erfpachter.

Artikel 6.- De erfpachter zal erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de inrichting en de bestemming van de grond.

Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang de erfpacht tussen partijen geldt.

De stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éénzijdig zal kunnen beslissen de andere als onbestaande te aanzien.

Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

De erfpachter zal zijn rechten van erfpacht, geheel of deels, slechts kunnen overdragen mits uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke instemming van de stad Gent. Hetzelfde geldt voor het toestaan door de erfpachter, binnen het kader van de duur van zijn erfpacht, van andere zakelijke rechten, zoals een recht van opstal, en voor zakelijke zekerheden en/of hypotheeken.

Met het oog op het bekomen van zulke instemming zal hij bij zijn aanvraag daartoe, op straffe van niet ontvankelijkheid ervan, een volledig ontwerp van notariële akte toevoegen. Evenwel kunnen de bedoelde aanvragen en instemmingen betrekking hebben op één of meerdere kadastrale percelen of delen ervan van de in erfpacht gegeven grond tegelijk, dan wel op door de erfpachter op een gedetailleerd plan aangeduide zones.

De gevraagde instemmingen zullen niet onredelijk geweigerd worden, in acht genomen de algemene economie van deze overeenkomst.

Behoudens uitdrukkelijke en schriftelijke vrijstelling ervan blijft de erfpachter ook in het geval van instemming, samen met de titularis van een ander zakelijk recht, zekerheid of hypotheek, hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de integrale nakoming, op dat deel van de in erfpacht gegeven grond, van alle verplichtingen door hem in deze akte opgenomen.

Elke wijziging in de juridische structuur van de erfpachter zal zestig kalenderdagen op voorhand bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot schriftelijk aan de stad Gent gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten tegen zulke wijziging, mocht blijken dat de vooropgestelde wijziging voor haar nadelig zou kunnen zijn.

De stad Gent zal, op straffe van verval, dit verzet kenbaar maken aan de erfpachter bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot binnen de dertig kalenderdagen volgend op de ontvangst van de kennisgeving.

Titel 2. - Duur, voorkeursrecht

Artikel 7.- De erfpacht wordt verleend voor een termijn van negenennegentig (99) opeenvolgende jaren, ingaande op met de dag van het verlijden van de notariële akte, en uiterlijk op één augustus tweeduizend en vijf.

Artikel 8.- De erfpachter heeft, aan nader overeen te komen voorwaarden op dat ogenblik, een voorkeursrecht tot het opnieuw in erfpacht nemen of het in huur nemen van de goederen indien na het verstrijken van de termijn van de erfpacht, zoals voorzien in artikel 7 van deze overeenkomst, de stad op dat ogenblik beslist om dezelfde of een gelijkaardige bestemming in het vooruitzicht te stellen.

Titel 3. - Canon, belastingen, waarborg

Artikel 9.- In acht genomen de verkoopwaarde en de huurwaarde, de aard, ligging, staat, grootte, configuratie en aanwendingsmogelijkheden van de grond en mede in acht genomen het schattingsverslag van de Eerstaanwendend Inspecteur van het 6e Kantoor der Registratie van Gent van vijftien september tweeduizend en drie, wordt de over de ganse duur van de erfpacht gekapitaliseerde canon bepaald op euro twaalf miljoen driehonderdduizend (EUR 12.300.000), betaalbaar als volgt :

- per één oktober tweeduizend en vijf : euro drie miljoen honderdduizend (EUR 3.100.000) ;
- per één januari tweeduizend en zes : euro drie miljoen honderdduizend (EUR 3.100.000) ;
- per één april tweeduizend en zes : euro drie miljoen honderdduizend (EUR 3.100.000) ;
- per één juli tweeduizend en zes : euro drie miljoen (EUR 3.000.000).

De datum van één oktober tweeduizend en vijf, en alle andere data in de vorige alinea op dezelfde wijze, worden opgeschoven in het geval de erfpachter, die zijn verbintenissen ex artikel 5, eerste gedachtestreepje stipt is nagekomen en op deze uitdrukkelijke voorwaarde, op die datum niet beschikt over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning.

De verschuiving van alle betaaldata gelijk betreft het aantal kalenderdagen tussen één oktober tweeduizend en vijf en de dag waarop de erfpachter wel over zulke vergunning beschikt, het hierna gezegde met betrekking tot de ontbinding van de erfpacht onverlet gelaten

Bovendien zal de erfpachter, driemaal per jaar, met ingang van de datum van afwerking, waarvan sprake in artikel vijf, vierde gedachtestreepje, het deel van voetbalstadion dat ter beschikking is van de thuisclub bedoeld in artikel vijf, derde gedachtestreepje, gratis aan de stad Gent ter beschikking stellen, dit gedurende de volledige duur van de erfpacht.

Deze terbeschikkingstelling betreft het gebruik van de accommodatie zelf, met inbegrip van alle daarmee gepaard gaande kosten, zoals onder meer verzekering, energiekosten, technische installatie, personeelskosten, opkuis.

De data van zulke ter beschikkingstelling zullen, in onderling overleg tussen de stad Gent en de erfpachter, zes maanden op voorhand worden vastgelegd. De ter beschikkingstelling zal op geen enkele wijze de voetbalactiviteiten van de thuisclub bemoeilijken.

Deze verplichting zal door de erfpachter in voorkomend geval onverkort worden doorgegeven aan de exploitant van het voetbalstadion.

Artikel 10.- De erfpachter zal vanaf het verlijden van de notariële akte alle belastingen, taksen met inbegrip van de onroerende voorheffing, bestaande of te vestigen met betrekking tot de in erfpacht gekregen goederen en hun opstallen welke ook, betalen.

Artikel 11.- Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst worden door de erfpachter ter gelegenheid van het verlijden van deze akte volgende waarborgen verschaft :

(a) een voorwaardelijke eerste klas bankgarantie op eerste verzoek te verlenen door één of meerdere in België gevestigde grootbank(en), voor de periode vanaf het verlijden van deze akte tot de integrale betaling van de gekapitaliseerde canon waarvan sprake in artikel negen en uiterlijk tot éénendertig december tweeduizend en zes, betrekking hebbende op de stipte en integrale betaling van deze gekapitaliseerde canon en beperkt tot het bedrag van euro drie miljoen honderduizend (EUR 3.100.000);

deze bankgarantie zal bepalen dat ze slechts effectief wordt vanaf de datum waarop de erfpachter een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen;

(b) een om de negen jaren te hernieuwen onvoorwaardelijke eerste klas bankgarantie op eerste verzoek te verlenen door één of meerdere in België gevestigde grootbank(en), voor de volledige duur van de erfpacht, vermeerderd met negentig dagen, betrekking hebbende op alle door de erfpachter in deze overeenkomst opgenomen verbintenissen, ten bedrage van drie procent van de gekapitaliseerde canon, hetzij euro driehonderd negenenzestig duizend (EUR 369.000).

Het verstrekken van deze beide bankwaarborgen bij aanvang van de erfpachtovereenkomst vormt voor de stad Gent een essentiële contractvoorwaarde zonder welke zij deze erfpachtovereenkomst niet zou hebben gesloten.

Titel 4. - Bodem, milieu

Artikel 12.- De Stad verklaart met betrekking tot de in erfpacht gegeven gronden:

- dat in haar opdracht door Ecolas werd overgegaan tot het opstellen van een oriënterend bodemonderzoek van 10 augustus 2004, op grond waarvan de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (hierna de O.V.A.M.) per 21 oktober 2004 de stad Gent heeft aangemaand, in acht genomen artikel 38, §1 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering zoals gewijzigd bij decreet van 28 mei 1998 over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek;

- dat de stad Gent zelf bij beslissing van de O.V.A.M. van 24 december 2004 wordt aanzien als een overdrager die heeft aangetoond dat zij conform de bepalingen van artikel 10 van het bodemsaneringsdecreet voornoemd niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan;

- dat desalniettemin de stad Gent, mede ter meerdere informatie van de erfpachter, aan Ecolas opdracht heeft gegeven een beschrijvend bodemonderzoek te verrichten, waarvan verslag op 17 maart 2005, waaruit onder meer blijkt enerzijds dat er voor het kadastraal perceelnummer 0602D3, perceel dat op te nemen is in het register van verontreinigde gronden, niet urgente saneringsnoodzaak is in de daar aangeduide kern 2 (minerale olie) en anderzijds dat er voor het kadastraal perceelnummer 0602X, perceel dat op te nemen is in het register van verontreinigde gronden, niet urgente saneringsnoodzaak is (minerale olie).

De erfpachter verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van deze voornoemde stukken om er integrale kopie van te hebben ontvangen.

De stad Gent verklaart dat er bij haar weten geen andere ernstige bodemverontreiniging ten aanzien van de in erfpacht gegeven gronden aanwezig is dan deze voorkomend in de verslagen van Ecolas van 10 augustus 2004 en 17 maart 2005.

Voor zover deze verklaring te goeder trouw is afgelegd bestaat in hoofde van de stad Gent tegenover de erfpachter geen enkele aansprakelijkheid ter zake bodem, van welke aard ook, en met name ook niet in het bijzonder voor wat betreft de toepassing van het Hoofdstuk X ('Nadere regelen met betrekking tot het gebruik van uitgegraven bodem') van het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering.

De stad Gent heeft voor het sluiten van de huidige erfpachtovereenkomst de bodemattesten aangevraagd bij de OVAM betreffende de in erfpacht te geven goederen en de erfpachter in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door OVAM op tweeëntwintig april tweeduizend en vijf luidt als volgt :

" (*) " (zie acht bijlagen)

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

De erfpachter verbindt er zich uitdrukkelijk toe de toepasselijke milieuwetgeving zelf strikt toe te passen en te doen toepassen door éénieder aan wie hij, binnen zijn erfpachtrechten, in voorkomend geval mits de ingevolge deze overeenkomst vereiste instemming, welkdanige persoonlijke of zakelijke rechten toekent.

Titel 5. - Ontbinding, gevolgen van beëindiging en andere sancties

Artikel 13.- Buiten de bij de wet voorziene gevallen, zal deze overeenkomst van rechtswege ten laste van de erfpachter ontbonden zijn in de volgende gevallen en indien binnen de zestig dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot aan de erfpachter betekende ingebrekestelling:

a) ingeval enig gebrek zou kleven aan de door de erfpachter verschaft bankwaarborgen waarvan sprake in artikel elf van deze overeenkomst;

b) ingeval de erfpachter als rechtspersoon in falingsprocedures wordt verklaard, een gerechtelijk akkoord aanvraagt, dan wel wordt ontbonden, deel uitmaakt van een fusie of een opslorping, of van enige daarmede door het Wetboek van Vennootschappen gelijkgestelde verrichting, of nog inbreng doet in een andere rechtspersoon van een gemeenschap of van een bedrijfstak, dit alles behoudens wanneer de in artikel zes bedoelde instemming werd verkregen of tenzij de rechtsopvolger uitdrukkelijk tot huidige overeenkomst toetreedt en de stad Gent aanvaardt dat hij minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;

c) indien de stedenbouwkundige vergunning niet tijdig wordt aangevraagd op de in deze overeenkomst bepaalde wijze, de werken op het terrein, met name de bouw van een voetbalstadion, niet effectief zijn aangevangen, voortgang kennen, opgeleverd en afgewerkt worden, dit alles overeenkomstig de in artikel vijf gezegde termijnen, in voorkomend geval rekening houdend met wat in artikel drie van deze overeenkomst is bepaald, en onverminderd het hierna bepaalde;

d) indien de erfpachter de aard of bestemming van het hierbij in erfpacht gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen;

e) indien de erfpachter zijn rechten geheel of gedeeltelijk aan derden overdraagt of zakelijke rechten en/of zekerheden vestigt, in strijd met het bepaalde onder artikel zes van deze overeenkomst;

f) indien definitief komt vast te staan dat het te bouwen voetbalstadion niet, niet tijdig of niet meer voldoet aan één van de in artikel 4 van deze overeenkomst bedoelde normen, zodat de in artikel vijf, derde en vierde gedachtestreepje ingeschreven doelstelling niet, niet tijdig of niet meer wordt gehaald;

g) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst;

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot, vermeerderd met zestig dagen, vaste datum verlenen aan de ontbinding.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

Deze ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de erfpachter.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere kalenderdag dat de hierbij in erfpacht gegeven goederen niet vrij en ijdell ter beschikking worden gesteld van de stad Gent een forfaitaire, niet herleidbare en vaste vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000) verschuldigd zijn door de erfpachter, onverminderd het recht van de stad Gent de werkelijk geleden schade, van welke aard ook, te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan het voormelde forfait.

Artikel 14.- Deze overeenkomst is tevens van rechtswege zonder meer, en zonder dat de ene partij aanspraak kan maken op enige vergoeding of schadevergoeding lastens de andere partij, ontbonden mocht blijken dat, nadat de erfpachter zijn verplichting waarvan sprake in artikel vijf, eerste gedachtestreepje integraal zijn nagekomen, de daar bedoelde uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning door de erfpachter niet verkregen is op éénendertig december tweeduizend en vijf.

Op tijdige vraag van de erfpachter kan deze datum door het college van burgemeester en schepenen met maximaal zes maanden worden opgeschoven.

In voorkomend geval verbinden de partijen zich ertoe binnen de dertig dagen volgend op de vraag bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot uitgaande van de meest gereede onder hen, voor notaris te verschijnen ten einde deze ontbinding vast te stellen en er een authentiek karakter te verlenen.

Artikel 15.- Bij het eindigen van de erfpacht, hetzij na verloop van de termijn bepaald in artikel zeven, hetzij in de gevallen voorzien in artikel dertien, zullen al de opgerichte opstallen, installaties, constructies en aanplantingen, in de staat waarin ze zich bevinden, eigendom worden van de stad Gent, zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook.

De stad Gent is tevens gerechtigd van de erfpachter en op zijn kosten de volledige, of voor zover dat fysisch en bouwtechnisch mogelijk is, de gedeeltelijke afbraak te vorderen, mits dit recht, op straffe van verval, uit te oefenen bij aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot te versturen of te betekenen binnen de negentig kalenderdagen na de ontbinding.

De zakelijke of persoonlijke rechten die de erfpachter zou hebben toegestaan, zelfs met instemming van de stad Gent, en behoudens andersluidend beding ter gelegenheid hiervan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst niet door de stad Gent worden gerespecteerd.

Artikel 16.- Onverminderd wat in artikel dertien is bepaald, brengt iedere overschrijding van de in artikel vijf gezegde termijnen van rechtswege, in voorkomend geval rekening gehouden met hetgeen bepaald is in artikel twee (c) voorlaatste alinea, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, ten voordele van de stad Gent een forfaitaire, niet herleidbare en vaste vergoeding mede van euro tweeduizend vijfhonderd (EUR 2.500) per kalenderdag, onverminderd het recht van de stad Gent de werkelijk geleden schade, van welke aard ook, te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormelde forfait.

Titel 6. - Algemene bepalingen

Artikel 17.- Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter.

Artikel 18.- Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a) de stad Gent ten Stadhuize;
- b) de erfpachter in zijn maatschappelijke zetel.

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

Artikel 19.- De hiertoe gemachtigde personen door het college van burgemeester en schepenen zullen te allen tijde de in erfpacht gegeven goederen, de opstallen opgericht door de erfpachter inbegrepen, mogen bezoeken.

III. SLOTBEPALINGEN

Fiscale bepalingen

1. De ondergetekende notaris geeft voorlezing aan de partijen van artikel 203 eerste lid, van het Wetboek van Registratierechten, waarvan de tekst als volgt luidt:

"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd".

Pro fisco verklaren partijen het samengestelde bedrag van de vergoedingen verschuldigd door de erfpachter te schatten op een jaarlijkse canon van (*), vermeerderd met een bedrag van (*) ten titel van bijkomende voordelen voor de stad Gent.

De ondergetekende notaris geeft voorlezing aan de partijen van artikel 73 eerste lid en van artikel 61 paragraaf zes van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, waarna hij, overeenkomstig artikel 93 ter eerste paragraaf van zelfde Wetboek de vraag heeft gesteld aan partijen of zij belastingplichtige zijn voor de toepassing van dit Wetboek.

Op deze vraag heeft de stad Gent geantwoord in beginsel geen BTW-belastingplichtige te zijn met uitzondering voor wat betreft bepaalde activiteiten zoals beperkend opgesomd in het koninklijk besluit nummer zesentwintig van twee december negentienhonderd zeventig.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

In toepassing van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gecoördineerd op tweeëntwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, worden volgende verklaringen gedaan:

- a) de stad Gent verklaart dat voor de voormelde onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent het al of niet verkrijgen van dergelijke vergunning ;
- b) de ondergetekende notaris verklaart dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, dienstig voor bewoning mag worden opgericht op de goederen zonder dat de voorafgaande en officiële toelating hiertoe door de bevoegde instanties werd verleend.

Artikel 99 Vlaams decreet

Ondergetekende notaris heeft aan de partijen lezing gegeven van het volledige en integrale artikel 99 van het Vlaamse decreet van achttien mei negentienhonderd negennegentig houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat als volgt luidt :

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudingswerken- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;

2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2 van het bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor :

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;

d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals :

1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;

2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamotrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrain in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

Identiteitsbewijs

a/ De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hoger vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b/ Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Hypotheekbewaarder wordt er uitdrukkelijk van ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Slotverklaring

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en aanvaarden. De comparanten 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.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Gent, op het stadhuis, op datum als voormeld.

En nadat de akte werd toegelicht en voorgelezen zoals voormeld, hebben de partijen, vertegenwoordigd als voorzeggd, deze samen met Ons, notaris getekend.

(Volgende bijkomende stukken worden als bijlagen bij de notulen gevoegd:

- 1. akte notarissen E. Willems en J. De Groo van 20 februari 2001;*
- 2. akte overdracht erfpacht notaris A. De Wulf te Gent (Oostakker) van 29 april 2004;*
- 3. verkoopscpromis NV Dacar / NV Optima Financial Planners van 23 juni 2003;*
- 4. kopie schrijven NV Optima Financial Planners aan c.v.b.a. Artevelde-stadion van 11 april 2005;*
- 5. verklaring raad van bestuur c.v.b.a. Artevelde-stadion van 19 april 2005 (aandeelhouderschap);*
- 6. arrest nr. 138.474 van 15 december 2004 van de Raad van State;*
- 7. schrijven NV Imperial Meat Products (Cornby) van 10 oktober 2003;*
- 8. akte notarissen P. Vandenberghe te Gent (Ledeberg) en J.-Ph.. Lagae te Brussel van 13 juli 1992 (I.S.P.C. Gent);*
- 9. akte notarissen P. Vandenberghe te Gent (Ledeberg) en J.-Ph.. Lagae te Brussel van 13 juli 1992 (UCB-Transpac);*
- 10. Schattingsverslag 6^e Registratiekantoor Gent van 15 september 2003).*