



uittreksel uit het register
van de gemeenteraadszittingen

**Gemeenteraad
18 december 2017**

Sint-Jozefkerk – goedkeuring erfpachtovereenkomst

aanwezig Odette VAN HAMME, voorzitter van de gemeenteraad;
Koen LOETE, burgemeester;
Freddy DEPUYDT, Christophe DE WAELE, Dirk VAN DE VELDE, Ann VAN DEN DRIESSCHE, Rita DE CONINCK,
Bob D'HAESELEER, schepenen;
Danny SMESSAERT, schepen/voorzitter OCMW zonder stemrecht;
Janvier BUYASSE, Marc WINDEY, Luc VANDEVELDE, Lutgarde DE JAEGER, Caroline D'AUBIOUL, Filip LECOMPTE,
Wilfried VAN KERREBROECK, Michel DE SUTTER, Gertjan BLOMME, Tineke VERSTRAETE, Rudi DESMET, Paul
VERSTRAETE, Filip SMET, Rita GYSELS, Ann EGGERMONT, Hilde LAMPAERT, Peter DE GRAEVE, Sofie
VERMEULEN en Janick SMESSAERT, gemeenteraadsleden;
Meike VAN GREMBERGEN, stadssecretaris

De gemeenteraad,

Overwegende dat met de kerkfabriek Sint-Jozef overeen werd gekomen dat het kerkgebouw na onttrekking van de kerk aan de eredienst mag gebruikt worden als kinderopvang en er hiervoor een erfpachtovereenkomst werd opgemaakt tussen beide partijen;

Overwegende dat het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse vergoeding van € 12.375,00 , voorzien in het budget G-BKO/0945-03/610010/IE-GEEN/BESTUUR/CBS;

Overwegende dat de erfpacht aanvangt op 1 januari 2018 om van rechtswege te eindigen op 31 december 2050 zonder stilzwijgende verlenging;

Gelet op het besluit van de raad van 19 december 2016 waarbij de bevoegdheidsverdeling tussen raad en schepencollege vastgesteld werd onder andere inzake het stellen van daden van beschikking over onroerende goederen ;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 42 en 43 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad en de artikels 248 tot en met 264 betreffende het bestuurlijk toezicht ;

.../...



BESLUIT:

Artikel 1

De akte dd° xx december 2017 houdende de erfpacht van het kerkgebouw Sint-Jozef te Eeklo tussen de stad en de kerkfabriek Heilige Vincentius, wordt goedgekeurd.
De tekst van de akte wordt als bijlage aan dit besluit gehecht.

Artikel 2

Het goed met afhangen op en met grond is kadastraal gekend volgens titel van eigendom sectie A nummer 874/B en volgens huidig kadaster sectie A nummer 874/H/P0000, met een oppervlakte van drie en zeventig are zeven en veertig centiare (73a 47ca).

Artikel 3

De jaarlijkse vergoeding zal € 12.375,00 bedragen en zal gefinancierd worden met het krediet dat voorzien is in G-BKO/0945-03/610010/IE-GEEN/BESTUUR/CBS.

Artikel 4

De erfpacht vangt aan op 1 januari 2018 om van rechtswege te eindigen op 31 december 2050 zonder stilzwijgende verlenging .

Artikel 5

De erfpacht geschiedt om redenen van openbaar nut, met name de realisatie van een buitenschoolse kinderopvang.

Namens de gemeenteraad,

Meike Van Grembergen
stadssecretaris

Odette Van Hamme
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
voor de burgemeester,
de stadssecretaris
(art. 126 nieuwe gemeentewet)





SCHEPENCOLLEGE VAN
21 november 2017

Algemeen bestuur/Vrije tijd - BKO – ontwerp erfpacht Kerkfabriek Sint-Jozef/stad Eeklo.

Het college neemt kennis van een aangepast ontwerp van erfpacht tussen de Kerkfabriek Sint-Jozef en de stad Eeklo.

Het college neemt tevens kennis van de verduideliging van Marc Lamote, kerkfabriek St.-Jozef, van volgende de geciteerde paragraaf in artikel 5

"De erfpachter zal "respect voor wat er nu is" dienen te hebben, waarmee wordt bedoeld dat de christelijke symboliek zoals aanwezig in de architectuur volledig dient te worden behouden, zodat de geschiedenis van het gebouw en zijn oorspronkelijke functie leesbaar blijven voor toekomstige gebruikers (bijvoorbeeld kruisen in metselverband in buitengevel en binnenmuren, gedenksteen eerstesteenlegging, constructie klokkentoren). Immers is het mogelijk dat het gebouw na de periode van erfpacht moet worden teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat (indien gewenst door de Kerkfabriek op dat moment)."

De bovenstaande tekst geeft aan dat de christelijke symboliek moet behouden worden maar geeft nergens aan dat deze moet zichtbaar blijven. Het staat met andere woorden de erfpachter vrij wat hij met de zichtbaarheid van die symboliek doet.

Het college hecht zijn goedkeuring aan dit ontwerp dat ter goedkeuring aan de gemeenteraad van 18 december 2017 zal worden voorgelegd.

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVENTIEN.

Op \$.

Voor mij, Meester **JEAN-PAUL DE JAEGER**, geassocieerd notaris te Sint-Laureins, Watervliet, vennoot van de associatie De Jaeger Jean-Paul en De Jaeger Bart, geassocieerde notarissen, met maatschappelijke zetel te 9988 Sint-Laureins, Ketterijstraat 35D,

ZIJN VERSCHENEN :

1. De **KERKFABRIEK SINT-JOZEF (VL - EEKLO)**, te 9900 Eeklo, Abdijstraat 31, met ondernemingsnummer BE0211.237.690.

Alhier vertegenwoordigd door:

a/ de heer Marc LAMOTE, wonende te 9900 Eeklo, Akkerstraat 22, met identiteitskaartnummer 592-2211833-23, in zijn hoedanigheid van voorzitter;

b/ de heer Piet HOUTHUYS, wonende te 9900 Eeklo, Blakstraat 57, met identiteitskaartnummer 592-6130339-20, in zijn hoedanigheid van secretaris;

Handelend in uitvoering van de beslissing genomen op de Kerkraad van 19 oktober 2017, waarvan een voor eensluidend afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht.

Hierna genoemd: **de eigenaar.**

2. De **STAD EEKLO**, gevestigd te 9900 Eeklo, Markt 34, met ondernemingsnummer 0207.448.158.

Alhier vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Odette VAN HAMME, wonende te 9900 Eeklo, Mandeweegsken 72, met identiteitskaartnummer 592-1885033-16, in haar hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad;

- Mevrouw Meike VAN GREMBERGEN, wonende te 9900 Eeklo, Boelare 129, met identiteitskaartnummer 592-2792075-11, in haar hoedanigheid van secretaris.

Handelend in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad van de Stad Eeklo van \$, waarvan een voor eensluidend afschrift aan deze akte wordt gehecht.

De Stad Eeklo, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart dat de termijn voor bestuurlijk toezicht betreffende voormelde beslissing verstreken is en dat er geen bezwaren werden geformuleerd.

Hierna genoemd: **de erfpachter.**

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

ARTIKEL 1 - VOORWERP VAN HET CONTRACT

Met toepassing van de wet van 10 januari 1824, staat de eigenaar aan de erfpachter, die aanvaardt, een recht van erfpacht toe op volgend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

Stad Eeklo, eerste afdeling

Een kerkgebouw met afhangen op en met grond, gelegen volgens huidig kadaster Abdijstraat 29+, doch in werkelijkheid met politienummer 31, kadastraal gekend volgens titel van eigendom sectie A nummer 874/B en volgens huidig kadaster sectie A nummer 874/H/P0000, met een oppervlakte van drie en zeventig are zeven en veertig centiare (73a 47ca).

Hierna genoemd: **het goed.**

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

Het hiervoor beschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de KERKFABRIEK HEILIGE VINCENTIUS, te Eeklo, uit hoofde van het zelf oprichten van de gebouwen op grond door de KERKFABRIEK HEILIGE VINCENTIUS aangekocht jegens de S.V. MEETJESLANDSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR VOLKSWONINGEN, te Eeklo, ingevolge akte verleden voor notaris Emiel Dauwe, destijds te Eeklo, op 7 april 1970, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 10 april daaropvolgend, boek 230 nummer 33.

Ingevolge Koninklijk Besluit van 30 december 1971 werd de hulpparochie van de Heilige Jozef opgericht, waardoor een gebied werd afgescheiden van de oorspronkelijke parochie van de Heilige Vincentius.

De goederen die oorspronkelijk eigendom waren van de voormelde KERKFABRIEK HEILIGE VINCENTIUS werden hierdoor gemeenschappelijke eigendom van de voormelde KERKFABRIEK HEILIGE VINCENTIUS en de KERKFABRIEK HEILIGE JOZEF, te Eeklo.

Krachtens akte verleden voor notaris Emiel Dauwe, voornoemd, op 28 mei 1974, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 27 juni daaropvolgend, boek 1135 nummer 30, werd het hiervoor beschreven goed voor de geheelheid in volle eigendom toebedeeld aan de KERKFABRIEK HEILIGE JOZEF, voornoemd, thans gekend onder de benaming KERKFABRIEK SINT-JOZEF (VL - EEKLO).

HYPOTHECAIRE TOESTAND:

De eigenaar verklaart dat voorbeschreven goed vrij en zuiver is van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen en alle hoegenaamde belemmeringen.

ARTIKEL 2 - DUUR VAN HET CONTRACT

Onderhavig contract wordt gesloten voor een duur van

DRIE EN DERTIG JAAR.

Het vangt aan op 1 januari 2018, om van rechtswege te eindigen op 31 december 2050, zonder stilzwijgende verlenging.

ARTIKEL 3 - CANON

Het recht van erfpacht wordt toegestaan mits een jaarlijkse vergoeding van **twaaalfduizend driehonderd vijf en zeventig euro (€ 12.375,00)**, betaalbaar door de erfpachthouder aan de eigenaar, vooraf de eerste \$ van ieder jaar en, voor de eerste maal op \$heden, \$waarvan kwijting.

Hoger vermelde vergoeding is gekoppeld aan de schommelingen van het gezondheidsindexcijfer zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit van 24 december 1993 (Belgisch Staatsblad van 31 december 1993).

Het basisindexcijfer is dat van de maand die de ondertekening van deze overeenkomst voorafgaat, dit is de maand \$ 2017, hetzij \$ punten.

De verhoging of verlaging zal volgens een strikt evenredige regel jaarlijks worden toegepast volgens de schommelingen van het indexcijfer van de maand \$, vergeleken met het basisindexcijfer.

Indien het gezondheidsindexcijfer van regeringszijde wordt opgeheven, zal de jaarlijkse indexering gebeuren op basis van het gewone indexcijfer der consumptieprijzen.

Het aangepast bedrag kan nooit lager zijn dan het in deze akte overeengekomen basisbedrag. Niet tijdig opeisen respectievelijk toepassen van de aanpassing mag nooit als een verzaking worden uitgelegd.

ARTIKEL 4 - VRIJWARING

De erfpachter zal het goed nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg naar grootte, zelfs indien het verschil groter mocht zijn dan één/twintigste, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond met alle actieve en passieve erfdienstbaarheden, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, voor- en nadelige, en met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op een wijziging van de canon.

De erfpachter treedt door het enkel feit van deze erfpacht in alle rechten en plichten van de eigenaar voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden, vermeld in vorige eigendomstitels.

De eigenaar verklaart dat in de voormelde akte verleden voor notaris Emiel Dauwe op 28 mei 1974, houdende

de toebedeling van voormeld goed aan de KERKFABRIEK SINT-JOZEF (VL - EEKLO), letterlijk het volgende werd opgenomen:

"In de akte verleden door ons notaris op zeven april negentien honderd zeventig houdend aanwerving van bewust terrein jegens de vennootschap Meetjeslandse Bouwmaatschappij is bedongen:

1/ Voorschreven perceel is uitsluitend bestemd voor het oprichten van een Kerkgebouw met aanhoren en pastorijs.

2/ Het is de kopende partij verboden:

a. Op voorschreven terrein gebouwen op te richten welke vreemd zijn aan voormeld doel.

b. Deze gebouwen voor het geheel of ten dele ten gebruiken of te verhuren voor handelsdoeleinden.

3/ De kopende partij moet zich onderwerpen aan alle stedenbouwkundige voorschriften verbonden aan voorschreven terrein en inzonderlijk deze welke voortspruiten uit het goedgekeurd inplantingsplan.

In dit verband wordt inzonderlijk verwezen naar de verplichting tot het inrichten van openbare parkeerplaatsen op voorschreven terrein.

Verders wordt verwezen naar het grondplan betrekkelijk voorschreven grondperceel opgemaakt door landmeter Van Den Bulcke te Eeklo op vier september negentien honderd acht en zestig en gehecht aan een akte verkoop verleden door ons notaris op twintig november negentien honderd negen en zestig."

De erfpachter treedt in de rechten en plichten van de eigenaar wat betreft deze bijzondere voorwaarden.

De eigenaar verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart dat er bij zijn weten geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens de hierna gevestigde erfdienstbaarheid.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID:

De KERKFABRIEK SINT-JOZEF (VL - EEKLO), eigenaar van het hiervoor beschreven in erfpacht gegeven goed, verklaart eveneens eigenaar te zijn van volgend goed:

Stad Eeklo, eerste afdeling:

Een woonhuis met afhangen op en met grond, gelegen Abdijstraat 29, kadastraal gekend volgens huidig kadaster sectie A nummer 874/G/P0000, met een oppervlakte van zeventien are vier en dertig centiare (17a 34ca).

De KERKFABRIEK SINT-JOZEF (VL - EEKLO) verklaart bij deze een **erfdienstbaarheid van uitweg** te vestigen in het voordeel van het hiervoor beschreven goed gelegen te Eeklo, Abdijstraat 29, lastens het hiervoor beschreven in erfpacht

gegeven onroerend goed, onder de hierna beschreven voorwaarden en modaliteiten.

Het hiervoor beschreven goed te Eeklo, Abdijstraat 29 zal gedurende de volledige duur van het recht van erfpacht kosteloos uitweg mogen nemen van en naar de Abdijstraat over het hiervoor beschreven in erfpacht gegeven onroerend goed, op de minst schadelijke wijze.

De uitweg mag worden gebruikt bij dag en bij nacht, te voet en/of met een voertuig, door de eigenaar van het heersende erf en door alle mensen en dieren die zich begeven naar of komen van het heersende erf.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal gedurende de duur van het recht van erfpacht tot voordeel strekken van de huidige en toekomstige eigenaars van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door de huidige en toekomstige eigenaars en de erfpachter van het lijdend erf.

De eigenaar en erfpachter van het lijdend erf verbinden zich ertoe het bestaan van deze erfdienstbaarheid kenbaar te maken aan degenen aan wie zij een zakelijk of persoonlijk recht toekennen.

ARTIKEL 5 - BESTEMMING VAN HET GEBOUW

Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat het gebouw (na de onttrekking van de kerk aan de eredienst) gebruikt zal worden voor **buitenschoolse kinderopvang**.

Evenwel zal de winterkapel (zoals getekend op de bouwplannen van 20 april 1973) behouden blijven als "kapel, gebedsruimte, stille ruimte", met toegang via de achterinkom langs de noordgevel.

Indien de erfpachter na verloop van tijd de bestemming als buitenschoolse kinderopvang niet langer geschikt acht, zal de nieuwe bestemming in samenspraak met de eigenaar dienen te worden vastgelegd.

De erfpachter zal "respect voor wat er nu is" dienen te hebben, waarmee wordt bedoeld dat de christelijke symboliek zoals aanwezig in de architectuur volledig dient te worden behouden, zodat de geschiedenis van het gebouw en zijn oorspronkelijke functie leesbaar blijven voor toekomstige gebruikers (bijvoorbeeld kruisen in metselverband in buitengevel en binnenmuren, gedenksteen eerstesteenlegging, constructie klokkentoren). Immers is het mogelijk dat het gebouw na de periode van erfpacht moet worden teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat (indien gewenst door de Kerkfabriek op dat moment).

Partijen verduidelijken dat de christelijke symboliek van het gebouw moet behouden blijven, maar niet zichtbaar

moet blijven. Het staat met andere woorden de erfpachter vrij wat hij met de zichtbaarheid van die symboliek doet. (Deze bepaling inzake de zichtbaarheid van de christelijke symboliek heeft geen betrekking op de winterkapel zolang deze in gebruik is door de eigenaar zoals hierna uiteengezet.)

Van de zitbanken in beton mogen de metalen staanders en houten rugleuning na mogelijke demontage niet vernietigd worden (voor later mogelijk herstel van de zitbanken).

De winterkapel kan voorlopig zonder bouwkundige veranderingen blijven.

De erfpachter mag geenszins het uitzicht van de voorgevel (inclusief de toren) wijzigen.

De binnenruimte moet als één grote ruimte behouden blijven (geen compartimentering), zodat de uitstraling van de integriteit van de ruimte behouden blijft.

Het is de erfpachter toegestaan een trap te installeren om de verdieping te bereiken, zoals voorzien in het conceptuele plan van architectenbureau DENQ!, omdat deze oplossing het uitzicht van de grote binnenruimte niet wijzigt.

De terreinen gelegen achter de kerk moeten als één geheel toegankelijk blijven en moeten buiten de uren van de buitenschoolse kinderopvang ter beschikking worden gesteld van de "jeugdlokalen".

De terreinen gelegen achter de kerk en het terrein voor de kerk moet jaarlijks ter beschikking gesteld worden voor de activiteiten van de Jozefse feesten.

De thans bestaande parkeerplaatsen moeten behouden blijven voor openbaar gebruik.

De erfpachter mag aan het in erfpacht gegeven goed verbeteringen aanbrengen door nieuwe gebouwen, veranderingen of beplantingen.

Hij mag alle werken uitvoeren die hij nodig acht voor de uitoefening van zijn activiteiten, zonder het akkoord van de eigenaar, op voorwaarde dat hij niets doet waardoor de waarde van het goed verminderd wordt of die de bestemming ervan zou wijzigen (met dien verstande dat de bestemming van het goed zoals hoger vermeld gewijzigd mag worden van kerk naar kinderopvang).

De erfpachter verbindt er zich toe zich te gedragen naar de stedenbouwkundige voorschriften en de werken te zullen uitvoeren volgens de regels van de kunst.

Tijdens de ganse duur van het contract zal de erfpachter enige eigenaar zijn van de gebouwen die hij

opgetrokken heeft.

Hij zal evenwel met betrekking tot deze gebouwen geen enkele verbintenis mogen aangaan die de duurtijd van het contract overschrijdt.

ARTIKEL 6 - HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

De erfpachter neemt het goed in de staat waarin ze zich thans bevinden en die hij kent om ze te hebben bezocht, met een vakman. Hij zal in geen geval, op geen enkel ogenblik, een vergoeding van welke aard ook kunnen eisen van de eigenaar.

Hij zal het goed met inbegrip van de reeds bestaande gebouwen onderhouden, en zal alle herstellingen, zowel grove herstellingen als onderhoudswerken, uitvoeren en dragen, zelfs indien deze te wijten zijn aan toeval of overmacht.

De erfpachter is gehouden het geheel in goede staat van onderhoud en herstelling terug te geven op het einde van onderhavig contract. Hij mag de door hem opgerichte gebouwen niet afbreken.

ARTIKEL 7 - GENOT

De erfpachter beschikt vanaf heden over het volle genot van het erf en van de gebouwen die reeds bestonden vóór de vestiging van de erfpacht, met dien verstande dat:

* de eigenaar zich een gebruiks- en beheerrecht voorbehoudt voor de "winterkapel";

* de terreinen gelegen achter de kerk zoals hoger uiteengezet buiten de uren van de buitenschoolse kinderopvang ter beschikking moeten worden gesteld van de "jeugdlokalen" en de terreinen gelegen voor en achter de kerk jaarlijks ter beschikking moeten worden gesteld voor de activiteiten van de Jozefse feesten.

De erfpachter oefent alle rechten uit die verbonden zijn met het erf en de gebouwen, onder voorbehoud van de voorwaarden voorzien bij onderhavig contract, maar hij mag niets doen dat de waarde van het goed vermindert.

De erfpachter heeft het recht het goed, voorwerp van onderhavige erfpacht, en de gebouwen die hij zal opgericht hebben, met uitzondering evenwel van de winterkapel, in huur te geven voor sociale doeleinden (niet voor commerciële doeleinden) voor de duur van het contract.

Regeling inzake de winterkapel, waarvoor de eigenaar zich een gebruiks- en beheerrecht voorbehoudt:

De invulling voor de winterkapel is een stille ruimte, dit is een gebedsruimte voor iedereen toegankelijk.

Er kunnen bijvoorbeeld vertelmomenten doorgaan, onder

andere voor de buitenschoolse kinderopvang, maar tijdens dat vertelmoment kunnen andere bezoekers langskomen.

De kerkraad beslist welke activiteiten mogelijk zijn.

Het verder gebruik van de winterkapel als stille ruimte (in verband met de al dan niet verderzetting van het gebruik onder toezicht van de kerkraad) wordt om de 3 jaar geëvalueerd door de kerkraad.

De (sobere) inrichting van de stille ruimte zal gebeuren samen met de nieuwe inrichting voor de buitenschoolse kinderopvang. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door de erfpachter. Binnen de stille ruimte zullen christelijke symbolen aanwezig blijven (zoals het Mariabeeld dat er nu hangt) zolang onderhavige overeenkomst geldt.

De openingsuren voor de stille ruimte zullen samenvallen met deze van de buitenschoolse kinderopvang.

Het onderhoud en toezicht van de stille ruimte, het openen en sluiten van de deuren, evenals de betaling voor verbruik van elektriciteit, internet, water en gas zal gebeuren door de buitenschoolse kinderopvang.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen dat zij de regeling inzake de winterkapel in onderling akkoord bij onderhandse overeenkomst kunnen wijzigen.

ARTIKEL 8 - OVERDRACHT

Het is de erfpachter toegestaan het bij onderhavige akte gevestigd recht van erfpacht over te dragen. Hij is ertoe gehouden de eigenaar ervan in te lichten bij ter post aangetekende brief, ten minste één maand vóór de datum voorzien voor het verlijden van de overdrachtsakte.

In deze veronderstelling is de erfpachter jegens de eigenaar ontslaan van iedere verplichting voortvloeiende uit het recht van erfpacht, ontstaan na de overdracht.

ARTIKEL 9 - BELASTINGEN

Alle lasten en belastingen die het goed bezwaren of in de toekomst zouden kunnen bezwaren zijn ten laste van de erfpachter te rekenen vanaf de inwerkingtreding van onderhavig contract, zijnde vanaf 1 januari 2018.

ARTIKEL 10 - RISICO'S EN VERZEKERINGEN

De erfpachter draagt vanaf de inwerkingtreding van onderhavig contract alle risico's met betrekking tot de gebouwen, meer bepaald van brand, explosie, waterschade, of natuurrampen.

In het geval van gehele of gedeeltelijke vernieling, verbindt de erfpachter zich ertoe het goed op zijn kosten weer op te richten, zelfs bij gebreke van of bij

ontoereikende verzekering.

De erfpachter verbindt er zich toe alle gebouwen die het voorwerp uitmaken van onderhavig contract, te verzekeren tegen brand, explosie, bliksem, storm, waterschade en natuurrampen, en de verzekering te handhaven tijdens de ganse duur van het contract. Hij verbindt er zich toe aan de eigenaar, op eerste verzoek, het bewijs van ondertekening van de polis en van premiebetaling voor te leggen.

ARTIKEL 11 - HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID

De verplichtingen aangegaan door de erfpachter zullen hoofdelijk en ondeelbaar zijn tussen zijn rechtsopvolgers, onder welke titel ook.

ARTIKEL 12 - ONTBINDING

De eigenaar kan de ontbinding van onderhavig contract vorderen in geval van:

- niet-betaling van de vergoeding binnen de maand van haar vervaldag;
- niet-naleving door de erfpachter van de verplichtingen die hem bij onderhavig contract of bij wet worden opgelegd.

De ontbinding zal slechts kunnen gevorderd worden indien de eigenaar bij ter post aangetekende brief, de erfpachter in gebreke stelt de verbintenis waarvan de niet-naleving tot ontbinding van het contract leidt uit te voeren en, indien de erfpachter deze verbintenis niet heeft uitgevoerd binnen een termijn van zestig dagen te rekenen vanaf de datum van de verzending van de aangetekende brief.

Het contract zal evenwel van rechtswege ontbonden zijn in geval van faillissement van de erfpachter.

ARTIKEL 13 - ONTEIGENING

In geval van onteigening ten algemenen nutte, verbindt elke partij zich ertoe de andere partij op de hoogte te houden van de stappen ondernomen door de onteigenende overheid en van de door haar aangespannen juridische procedures.

De eigenaar en de erfpachter zullen hun respectievelijke rechten laten gelden, elkeen rechtstreeks ten aanzien van de onteigenende overheid, zonder tussenkomst van de medecontractant.

De eigenaar zal ervoor zorgen dat de erfpachter bij de zaak betrokken wordt in het kader van de procedure van onteigening.

ARTIKEL 14 - LOT VAN DE GEBOUWEN BIJ DE BEËINDIGING VAN HET CONTRACT

Bij de beëindiging van onderhavig contract, alsmede in

de veronderstelling dat het voortijdig opgezegd werd om welke reden ook, zullen de gebouwen, evenals de werken en beplantingen, die de erfpachter zal tot stand gebracht hebben op het erf, toekomen aan de eigenaar, zonder vergoeding.

ARTIKEL 15 - ARBITRAGE

Elke betwisting met betrekking tot de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst, zal op definitieve wijze beslecht worden door een enkele arbiter, in gemeen akkoord aan te stellen door de partijen binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving voorzien door artikel 1683 van het Gerechtelijk Wetboek.

Indien de partijen binnen deze termijn geen arbiter hebben aangesteld, zal in zijn benoeming voorzien worden door de voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de woonplaats van de om arbitrage verzoekende partij; de voorzitter van de Rechtbank oordeelt op verzoek van de meest gerede partij.

De plaats van arbitrage is Gent.

De taal van de procedure zal het Nederlands zijn.

De partijen zullen de regels van de arbitrale procedure vastleggen zonder afbreuk aan de bepalingen van artikel 1694 van het Gerechtelijk Wetboek; bij gebrek aan wilsuiting der partijen binnen de door het scheidsgerecht bepaalde termijn, zal de vaststelling toekomen aan de arbiter.

Het scheidsgerecht zal het Belgisch recht toepassen.

ARTIKEL 16 - KOSTEN

Alle kosten, rechten en erelonen, die voortvloeien uit onderhavige akte, zijn ten laste van de erfpachter.

WETTELIJKE, DECRETALE EN ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

RISICOZONE OVERSTROMING:

Gelet op artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de ondergetekende notaris, dat op basis van de informatie bekomen bij raadpleging van het Geo-Loket, voormeld goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

INTEGRAAL WATERBELEID - DE WATERPARAGRAAF

In toepassing van artikel 17bis van het decreet betreffende het integraal waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoekingen, voormeld goed:

1/ niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering, doch wel **deels gelegen is in een mogelijk**

overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

2/ niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING:

De stad Eeklo beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

1/ De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals eveneens blijkt uit het door de eigenaar voorgelegde stedenbouwkundig uittreksel de dato 16 november 2017:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van de vergunning de dato 14 augustus 1972 voor het bouwen een kerk;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is: deels woonuitbreidingsgebied, deels woongebied;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de eigenaar voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buultattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2/ De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De erfpachter verklaart dat met betrekking tot voorschreven goed er geen zekerheid kan worden gegeven dat er handelingen mogen gesteld worden waarvan sprake in zopas gemeld artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke

Ordering.

3/ Op vraag van ondergetekende notaris om stedenbouwkundige inlichtingen, heeft de stad Eeklo bij brief van 16 november 2017 verschillende inlichtingen verstrekt.

De erfpachter erkent een volledige kopie van deze brief te hebben ontvangen en verklaart hiermee voldoende geïnformeerd te zijn. Hij ontslaat ondergetekende notaris er dan ook van de inhoud van deze brief alhier verder geheel of gedeeltelijk weer te geven.

4/ Mocht het in erfpacht gegeven goed getroffen worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de erfpachter zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de eigenaar wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook.

5/ De eigenaar verklaart, voor zover hij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan voorschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben bekomen en heeft gehandeld volgens deze vergunning. Verder verklaart hij dat, voor zover hem bekend, voorschreven eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig stedenbouwkundig misdrijf.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND:

De partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen van het Vlaams Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming de dato 27 oktober 2006 en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007.

1/ De eigenaar verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd was of is, of geen activiteit wordt of werd gevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen zoals bedoeld in het voormeld Bodemdecreet.

2/ De eigenaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het bij deze in erfpacht gegeven goed en dat door de OVAM werd afgeleverd op 18 oktober 2017 overeenkomstig artikel 101 van voormeld bodemdecreet.

De inhoud van dit attest luidt: *"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.*

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3/ De eigenaar verklaart met betrekking tot het in

erfpacht gegeven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachter 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de eigenaar ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de erfpachter de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de eigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4/ De instrumenterende notaris vermeldt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van voormeld decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

5/ De notaris wijst er op dat voormeld bodemattest geen waarborg geeft of het bij deze in erfpacht gegeven goed al dan niet aangetast is door bodemverontreiniging en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om een deskundigenverslag te laten opmaken tot vaststelling van eventuele vervuiling of bodemverontreiniging maar verklaren uitdrukkelijk geen deskundigenverslag te laten opmaken.

MONUMENTENZORG:

Op vraag van ondergetekende notaris verklaart de eigenaar uitdrukkelijk geen kennis te hebben, ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven eigendom als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.

ONROEREND ERFGOED:

De eigenaar verklaart geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van het Decreet onroerend erfgoed de dato 12 juli 2013 (archeologie, monumenten, stads- en dorpsgezichten, erfgoedlandschappen, ankerplaatsen, varend erfgoed, landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken) met betrekking tot het bij deze in erfpacht gegeven goed, met dien verstande evenwel dat voormeld goed is opgenomen in de **inventaris bouwkundig erfgoed**, als "Sint-Jozefkerk", krachtens het

vaststellingsbesluit van de administrateur-generaal van 28 november 2013, onder het nummer R.47592.

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerendeerfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De erfpachter verklaart hiervan kennis te hebben en treedt in de rechten en plichten van de eigenaar betreffende deze opname in de inventaris bouwkundig erfgoed.

POSTINTERVENTIEDOSSIER (KONINKLIJK BESLUIT VAN 25 JANUARI 2001):

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de eigenaar ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

FISCALE VERKLARINGEN

- Registratiebelasting

De door de erfpachter te dragen lasten worden pro fisco geschat op een bedrag van twintigduizend vierhonderd achttien komma vijf en zeventig euro (€ 20.418,75).

- B.T.W.

Ondervraagd door ondergetekende notaris heeft de eigenaar verklaard geen BTW-belastingplichtige te zijn.

INSCHRIJVING - OVERSCHRIJVING

Een expeditie van onderhavige akte zal neergelegd worden op het tweede hypotheekkantoor te Gent met het oog op de overschrijving ervan.

Nadat hij door ondergetekende notaris omstandig werd ingelegd over de gevolgen van dergelijke verzaking, verklaart de eigenaar uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook, bij de overschrijving van onderhavige akte.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT:

De notaris bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid en conformiteit van de identiteiten en de woonplaats van de partijen.

RECHT OP GESCHRIFTEN:

Het recht op geschriften geïnd en verschuldigd voor deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

VERKLARINGEN INZAKE DE TEGENSTRIJDIGE BELANGEN EN ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De partijen erkennen er door de notaris over ingelicht te zijn dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. Na toelichting van deze akte door de notaris verklaren zij dat zij alle daarin opgenomen bedingen voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Zij verklaren tevens dat deze akte de juiste weergave is van hun overeenkomsten zelfs indien de bepalingen ervan zouden afwijken van deze vermeld in vorige akten.

LEZING VAN DE AKTE

1. De comparanten erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te \$, op de hierboven vermelde datum.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparantén getekend met mij notaris.

