

# ZITTING van de RAAD voor MAATSCHAPPELIJK WELZIJN van 4 april 2017

<b>Aanwezig:</b>	Josée Poelmans, Voorzitter Denise De Ceulaer, Greet Peeters, Maarten Aerts, Paul Snyers, Sander Ooms, Wendy Gevers, Willy Torfs, Maria Willems, OCMW Raadsleden Annick Van Leemput, Secretaris
<b>Verontschuldigd:</b>	Patrick Heremans, Burgemeester

**DE RAAD,**

## **IN OPENBARE ZITTING**

### **1. Goedkeuring verslag vorige vergadering**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's, zoals gewijzigd;

Gelet op het proces-verbaal van beraadslaging m.b.t. de punten van de zitting van 7 maart 2017;

Na beraadslaging,

**BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

**Enig artikel.** Het verslag van de vergadering van onze Raad van 7 maart 2017 wordt goedgekeurd.

### **2. Evaluatie Socio-Culturele Participatie - akteneming**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's, zoals gewijzigd;

Gelet op het KB van 15/02/2016 houdende maatregelen ter bevordering van de maatschappelijke participatie en de culturele en sportieve ontplooiing van de gebruikers van de dienstverlening van de OCMW's voor 2016;

Overwegende dat de doelgroep van het regeringsinitiatief de OCMW-cliënten zijn, in de ruime zin, en hun familieleden;

Gelet op het budget voor 2016 van € 1 552,00 voor initiatieven voor kansarme kinderen en € 2 328,00 voor participatie en sociale activering;

Gelet op het reglement goedgekeurd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 3 mei 2016;

Gelet op de evaluatie met verduidelijking van inzetten van de middelen;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

**Enig artikel.** Akte te nemen van het evaluatieverslag Socio-Culturele Participatiepremie 2016.

### **3. Jaarverslag Kids & co - akteneming**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's, zoals gewijzigd;

Gelet op het raadsbesluit van 7 januari 2014 tot goedkeuring van de meerjarenplanning 2014-2019;

Overwegende dat met het oog op een kwaliteitsvol en gedragen OCMW-beleid het aangewezen is dat alle diensten van het OCMW een jaarverslag van het voorbije jaar en een meerjarenplanning voor de komende jaren opmaken;

Gelet op voorliggend jaarverslag 2016 van Kids & co;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

**Enig artikel.** De Raad neemt akte van het jaarverslag 2016 van Kids & Co.

**4. Verslag en acties denkdag sociale dienst - akteneming**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's, zoals gewijzigd;

Gelet op het bezinningsmoment van de Sociale Dienst op 21 juni 2016 en de voorbereiding die hieraan voorafging;

Gelet op de besproken items, de voorstellen en de acties die hieruit voortgevloeid zijn;

Overwegende dat een goed draaiende Sociale Dienst met regelmaat tijd moet nemen om de zaken met een brede blik te bekijken zodat knelpunten duidelijk worden en besproken kunnen worden;

Overwegende dat alle aanwezigen actief hebben deelgenomen en hiermee ook aan de slag zijn gegaan;

Na beraadslaging,

**BESLUIT:**

**Artikel 1.** Kennis te nemen van het verslag van de bezinningsnamiddag van de sociale dienst op 21 juni 2016 en de hieraan gekoppelde acties.

**Artikel 2.** De raad maakt bij dit verslag volgende opmerkingen:

- Ook de sociale dienst moet reflecteren over hun houding naar het bestuur toe: is er vertrouwen vanuit deze dienst naar de bestuurders?
- Het zgn. gebrek aan vertrouwen is vooral een probleem van perceptie. Er wordt wel gediscussieerd maar in conclusie wordt er zelden afgeweken van het voorstel van de sociale dienst.
- Kritische vragen stellen is een uiting van betrokkenheid van de raad.
- Een aantal raadsleden en de secretaris hebben zich kandidaat gesteld om mee te lopen met de maatschappelijk werkers maar hebben nadien daar niets meer van gehoord.
- In niet-sociale dossiers dient ook rekening gehouden te worden met de realiteit van de budgettaire beperkingen.

**5. Uitbreiding GAW: Verrekeningsvoorstel wijziging binnenschrijnwerk en ventilatiewetgeving**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's en houdende diverse bepalingen betreffende het personeel, de financiën en de organisatie van de OCMW's;

Gelet op de beslissing van onze raad van 3 november 2015 houdende goedkeuring van de gunning van de opdracht 'Ontwerp, bouw en financiering van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet' aan Care Property Invest – Evolta – Dirk Vanlerberghe – Ibens tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 2.930.306,93 euro, exclusief BTW;

Gelet op de beslissing van onze raad van 5 januari 2016 houdende precisering van de opdracht 'Ontwerp, bouw en financiering van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet' ingevolge het ontwerp van Care Property Invest en co;

Gelet op de beslissing van onze raad van 1 maart 2016 houdende instructies ontwerp voor de bouw van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet door Care Property Invest en Co;

Gelet op de beslissing van onze raad van 7 juni 2016 houdende de goedkeuring van bijkomende energiemaatregelen;

Gelet op verrekenningsvoorstel VV04 van 14 maart 2017 houdende wijzigingen aan het binnenschrijnwerk;

Gelet op verrekenningsvoorstel VV05 van 23 maart 2017 houdende de verplichte ventilatieverslaggeving vanaf 1 januari 2016;

Na beraadslaging,

**BESLUIT: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.**

**Enig artikel.** Verrekening VV04 van 14 maart 2017 en VV05 van 23 maart 2017 van Care Property Invest en Co worden goedgekeurd voor een bedrag van respectievelijk -5 807,61 € en 10 528,64 €, exclusief BTW.

## **6. Uitbreiding Huis Driane – wijziging bepalingen akten gemeente – OCMW enerzijds en OCMW – Care Property Invest anderzijds**

Gelet op de organieke wet van 8 juli 1976 op de OCMW's;

Gelet op het decreet van 19 december 2008 betreffende de organisatie van de OCMW's;

Gelet op de realisatie van 'Huis Driane' in een samenwerking tussen gemeente- en OCMW-bestuur, project bestaande uit 36 serviceflats met een conciërgewoning en een dienstencentrum;

Gelet op de akten van 18 december 2013 en 27 oktober 2014, verleden voor het ambt van notaris S. D'Hollander te Herenthout, waarbij de gemeente een erfpachtrecht toekende aan het OCMW van Herenthout op de volledige site van Huis Driane teneinde de uitbreiding van het serviceflatcomplex mogelijk te maken;

Gelet op de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 5 mei 2015 houdende goedkeuring van de lastvoorwaarden en de wijze van gunnen van de opdracht 'Ontwerp, bouw en financiering van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet', gewijzigd bij beslissing van 4 augustus 2015;

Gelet op de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van 3 november 2015 houdende goedkeuring van de gunning van de opdracht 'Ontwerp, bouw en financiering van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet' aan Care Property Invest – Evolta – Dirk Vanlerberghe – Ibens tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 2.930.306,93 euro (excl. BTW);

Overwegende dat de bepalingen van het model van opstal- en erfpachttakte - opgenomen in de overheidsopdracht uitgeschreven door het OCMW op basis waarvan de gunning aan Care Property Invest en Co is gebeurd – op een drietal punten afwijken van de bepalingen van de erfpachttakte tussen gemeente en OCMW van 18 december 2013 en 27 oktober 2014:

- Wat betreft de akte van erfpacht de dato 18 december 2013 meer bepaald: 1) mogelijkheid tot verbouwingen en wijzigingen aan bestaande bouwen en oprichten van nieuwe gebouwen 2) vestiging zakelijke rechten 3) vestiging van zakelijk zekerheidsrechten.

- Wat betreft de akte van erfpacht de dato 27 oktober 2014: de vestiging van zakelijke zekerheidsrechten.

Overwegende dat aan de basis van deze verschillende bepalingen in de twee akten tussen gemeente en OCMW de verschillende doelstelling van de akte ten grondslag ligt: de eerste akte was bedoeld om de eigendomssituatie van Huis Driane te verduidelijken terwijl de tweede akte reeds de bedoeling had de uitbreiding van de Groep van Assistentiewoningen mogelijk te maken;

Overwegende dat volgende bepalingen in de akte van opstal/erfpacht tussen het OCMW en Care Property Invest mogelijk in conflict zouden kunnen komen met de bepalingen in de akte van 18 december 2013 tussen gemeente en OCMW:

### **Artikel 7. Verbouwingen en wijzigingen aan bestaande gebouwen oprichting van nieuwe gebouwen.**

*De erfpachter mag het in erfpacht gegeven onroerend goed en de erop gerichte gebouwen en bouwwerken niet geheel of gedeeltelijk afbreken, wijzigen of verbouwen, noch er nieuwe gebouwen en bouwwerken oprichten, behoudens voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.*

*Gebouwen en bouwwerken door de erfpachter zonder de vereiste voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever tot stand gebracht, zullen op eerste verzoek van de erfpachtgever, tijdens de duur of bij het einde van de erfpacht door de erfpachter op zijn kosten en zonder schade ongedaan gemaakt worden, onverminderd de andere rechtsmiddelen die de erfpachtgever ter beschikking staan.*

**Artikel 14. Overdracht van het recht van erfpacht – Vestiging van zakelijke zekerheidsrechten en persoonlijke rechten.**

*Het is de erfpachter verboden om zijn recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of met hypotheek of voorrechten te bezwaren. Hij mag evenmin zakelijke rechten (zoals een recht van erfpacht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, een recht van gebruik en bewoning en/of erfdienstbaarheden) vestigen op het in erfpacht gegeven onroerend goed. Het is de erfpachter wel toegestaan het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te verhuren.*

*De erfpachter blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de behoorlijke naleving van alle andere uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Alle door de erfpachter aan derden toegestane persoonlijke rechten zijn noodzakelijk beperkt tot de duur van de erfpacht.*

Overwegende dat volgende bepalingen in de akte van opstal/erfpacht tussen het OCMW en Care Property Invest mogelijk in conflict zouden kunnen komen met de bepalingen in de akte van 27 oktober 2014 tussen gemeente en OCMW:

**Artikel 7. Verbouwingen en wijzigingen aan bestaande gebouwen oprichting van nieuwe gebouwen.**

*De erfpachter mag zonder de toestemming van de erfpachtgever aan het in erfpacht gegeven onroerend goed en aan de erop gerichte gebouwen en bouwwerken alle wijzigingen en verbouwingen aanbrengen en er nieuwe gebouwen en bouwwerken oprichten die hij nodig acht voor de uitoefening van zijn activiteit in functie van de bestemming van het goed, zonder evenwel de stevigheid van de grond en de erop gerichte gebouwen en bouwwerken te mogen aantasten, noch de waarde ervan te mogen verminderen en met in acht name van de stedenbouwkundige bepalingen.*

**Artikel 14. Overdracht van het recht van erfpacht – Vestiging van zakelijke zekerheidsrechten en persoonlijke rechten.**

*Het is de erfpachter verboden om zijn recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of met hypotheek of voorrechten te bezwaren. De erfpachter mag het in erfpacht gegeven goed met andere zakelijk of persoonlijk rechten bezwaren, doch uitsluitend beperkt tot de duur van de erfpacht.*

*De erfpachter blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de behoorlijke naleving van alle andere uit de erfpachtovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.*

**Artikel 8: Overdracht – Hypotheek – Inpandgeving**

*De Aanbestedende Overheid mag zijn zakelijke rechten, voortvloeiend uit onderhavige akte, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, overdragen, hypotheekeren of met andere zakelijke zekerheden of rechten bezwaren.*

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 3 april 2017 houdende tussenkomst in de akte van opstal/erfpacht tussen het OCMW en Care Property Invest voor de uitbreiding van Huis Driane; dat deze beslissing het akkoord inhoudt om de akten tussen de gemeente en het OCMW op bovenvermelde vlakken te wijzigen;

Overwegende dat in artikel 8 van de erfpachtakte, zoals deze opgenomen is in het door onze raad goedgekeurde opdrachtdocument, voorzien is dat de aanbestedende overheid (OCMW- zijn zakelijke rechten niet geheel of gedeeltelijk mag vervreemden, overdragen, hypotheekeren of met andere zakelijke zekerheden of rechten bezwaren, behoudens met toestemming van de ontwikkelaar; dat de vestiging van dergelijke rechten evenwel wordt uitgesloten door de akten waarbij de gemeente de site van Huis Driane in erfpacht gaf aan het OCMW; dat de mogelijkheid om dit te doen dus best geschrapt wordt door de woorden 'behoudens met toestemming van de ontwikkelaar' in de akte te schrappen;

Gelet op het voorgebracht ontwerp van opstal- en erfpachtakte tussen het OCMW van Herenthout en Care Property Invest met de gemeente als tussenkomende partij;

Overwegende dat de heer Sander Ooms, raadslid, zijn stemgedrag verantwoordt door te stellen dat hij achter het project op zich staat maar de wijze van financiering een foute keuze vindt;

Na beraadslaging,

**BESLUIT: Met 8 stemmen voor (Denise De Ceulaer, Greet Peeters, José Poelmans, Maarten Aerts, Paul Snyers, Wendy Gevers, Willy Torfs, Maria Willems), 1 onthouding (Sander Ooms)**

**Enig artikel.** Goedkeuring wordt gehecht aan het ontwerp van akte houdende opstal en erfpacht tussen het OCMW van Herenthout en Care Property Invest met het oog op de uitbreiding van Huis Driane als volgt:

“In het jaar tweeduizend zeventien.

Op vijf april

Voor ons, Meester Stéphane D’HOLLANDER, Notaris te Herenthout.

ZIJN VERSCHENEN:

1. Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN van de gemeente Herenthout, afgekort Het "OCMW", te Herent-hout, Bouwelse Steenweg 52, vertegenwoordigd door:

1. Mevrouw POELMANS Josée, voorzitter OCMW raad, en
2. Mevrouw VAN LEEMPUT Annick, secretaris OCMW raad, en

Allen woonst kiezende ten huize OCMW, Herenthout, Bouwelse Steenweg 52, handelend in uitvoering van de beslissing van de raad van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de gemeente Herenthout de dato 4 april 2017, dewelke aan deze akte is gehecht gebleven en zal worden aangeboden ter registratie doch niet ter overschrijving.

hierna genoemd “ de Aanbestedende Overheid”

2. 1. “CARE PROPERTY INVEST”, naamloze vennootschap, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 2900 Schoten, Horstebaan 3 RPR Antwerpen - Ondernemingsnummer: 0456.378.070.

Opgericht ingevolge akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd ingevolge akte verleden voor geassocieerd notaris Alvin Wittens te Wijnegem op 21 december 2016 gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2017 onder nummer 17007329.

Ingevolge artikel 26 van de Statuten en ingevolge publicatie Belgisch Staatsblad de dato 21 oktober 2016 onder nummer 16145848 alhier vertegenwoordigd door :

- De heer VAN HEUKELOM Peter Florent Cornelius, geboren te Wilrijk op 26 augustus 1955 (identiteitskaart nummer 592-1576533-73, rijksregister nummer 55.08.26-387.44), echtgenoot van mevrouw MEEUSSEN Elisabeth Gilberte Joanna, wonende te 2110 Wijnegem, Ruggeveldstraat 103, in zijn hoedanigheid van CEO / gedelegeerd bestuur/lid van het directiecomité.

En

- De heer VAN ZEEBROECK Filip Maria Alfons, geboren te Antwerpen op 30 mei 1979 (identiteitskaart nummer 591-8854983-52, rijksregister nummer 79.05.30-443.60), echtgenoot van mevrouw VAN GAELLEN Sofie Rudy Françoise, wonende te 2640 Mortsel, Cornelis De Herdtstraat 16, in zijn hoedanigheid van CFO / lid van het directiecomité.

hierna genoemd “de Ontwikkelaar”.

3. 1. Gemeente Herenthout, met kantoren te Bouwelse Steenweg 8, 2270 Herenthout.

Vertegenwoordigd op basis van het gemeentedecreet door:

1. Mevrouw WILLEMS Ann, voorzitter gemeenteraad, en
2. ...., waarnemend secretaris, en

Allen woonst kiezende ten gemeentehuize, Bouwelse Steenweg 8 te 2270 Herenthout, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 3 april 2017, dewelke aan deze akte is gehecht gebleven en zal worden aangeboden ter registratie doch niet ter overschrijving.

#### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING

1. Onderhavige akte betreft het hierna vermelde onroerend goed:

#### GEMEENTE HERENTHOUT

Een complex met serviceflats met omliggende gronden gelegen Molenstraat 56, gekadastraerd volgens titel sectie E nummers 458Z6, 458C4, 458F9, 459S, 459P, 458B9 en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie E, nummers 0458Z6 P0000, 0458C4 P0000, 0458F9 P0000, 0459S P0000, 0459P P0000, 0458B9 P0000, met een totale oppervlakte van eenennegentig are zeventig centiare (91a 70ca).

2. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout, beschikt thans over een erfpachtrecht op voormeld onroerend goed. Dit erfpachtrecht werd verleend aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout door de Gemeente Herenthout.

3. Wat betreft de kadastrale nummers 0459P P0000, 0459S P0000, 0458F9 P0000 en 0458B9 P0000 werd het erfpachtrecht door de Gemeente Herenthout aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout verleend voor een termijn van 50 jaar verleend met aanvang van 1 januari 2015 ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 27 oktober 2014. Het erfpachtrecht eindigt bijgevolg op 1 januari 2065.

4. Wat betreft de kadastrale nummers 0458Z6P0000, 0458C4P0000 werd het erfpachtrecht door de Gemeente Herenthout aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout verleend bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 18 december 2013. Overeenkomstig deze akte werd een erfpachtrecht verleend voor een termijn van dertig jaar welke een aanvang nam op 1 januari 2014 en naar de termen van voormelde akte een einde zou nemen op 1 januari 2044. De termijn van het opstalrecht werd verlengd met 21 jaar zodat het recht van erfpacht een eind zal nemen op 1 januari 2065 en dit ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 27 oktober 2014. De uiteindelijke termijn van de overeenkomst bedraagt dan ook 51 jaar welke aangevangen is op 1 januari 2014.

5. De Ontwikkelaar verklaart in het kader van de openbare aanbesteding in het bezit te zijn gesteld van de voormelde akte vestiging opstalrecht verleden voor ondergetekende notaris op 18 december 2013 en de akte vestiging opstalrecht en verlenging opstalrecht verleden voor ondergetekende notaris op 27 oktober 2014. De Ontwikkelaar verklaart volledig op de hoogte te zijn van alle bedingen en voorwaarden die voormelde akten bevatten. Hij erkent dat de bepalingen van deze akte tevens op haar van toepassing zijn als rechtsopvolger.

6. De Ontwikkelaar betreft een rechtspersoon met als doel onder meer op het (laten) financieren, (laten) ontwerpen en (laten) bouwen van Assistentiewoningen voor ouderen.

7. De Aanbestedende Overheid is houder van een erfpachtrecht op voormeld onroerend goed zoals hierboven nader toegelicht.

8. De Aanbestedende Overheid heeft een overheidsopdracht voor de aanneming van werken uitgeschreven voor het ontwerp, bouw en financiering van een groep van Assistentiewoningen door middel van een open offerteaanvraag.

9. De offerte van Ontwikkelaar werd als de meest voordelige beschouwd en de opdracht werd aan Ontwikkelaar toegewezen waarbij de overeenkomst voor de uitvoering van de bovenvermelde overheidsopdracht reeds is tot stand gekomen ("Overeenkomst") waarbij de rechten en verplichtingen zijn bepaald in het opdrachtdocument en de offerte.

Een gedeelte van de offerte/opdrachtdocument wordt bij deze akte bijgevoegd doch niet ter overschrijving of ter registratie aangeboden.

10. De assistentiewoningen zullen worden gebouwd in uitvoering van de Overeenkomst. Hiertoe kent de Aanbestedende Overheid hierbij een opstalrecht toe aan Ontwikkelaar tegen de in onderhavige akte voorziene voorwaarden, zodat Ontwikkelaar de volle eigendom van de Assistentiewoning bekomt.

11. De Aanbestedende Overheid verbindt zich ertoe de opgerichte Assistentiewoningen te gebruiken als erfpachter en de kosten financiële lasten van oprichting terug te betalen aan Ontwikkelaar tegen een minimum vergoeding, zijnde de canon, op basis van het erfpachtrecht bepaald in onderhavige akte.

12. De te bouwen assistentiewoningen moeten worden opgericht overeenkomstig de goedgekeurde plannen en lastenboeken en de w eerhouden offerte, waarvan de Aanbestedende Overheid kennis heeft.

## II. RECHT VAN OPSTAL

### Artikel 1: Opstalrecht

De Aanbestedende Overheid verleent aan Ontwikkelaar, die aanvaardt, een opstalrecht overeenkomstig de bepalingen van de wet van 10 januari 1824, aangevuld en/of gewijzigd door de voorwaarden van onderhavige akte, op haar erfpachtrecht, met hun actieve en passieve erfdienstbaarheden, zoals het onroerend goed waarop het erfpachtrecht rust hierna nader opschreven wordt:

Beschrijving van het goed

### GEMEENTE HERENTHOUT

Het erfpachtrecht van de Aanbestedende Overheid op een complex met serviceflats met omliggende gronden gelegen Molenstraat 56, gekadastrerd volgens titel sectie E nummers 458Z6, 458C4, 458F9, 459S, 459P, 458B9 en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie E, nummers 0458Z6 P0000, 0458C4 P0000, 0458F9 P0000, 0459S P0000, 0459P P0000, 0458B9 P0000, met een totale oppervlakte van éénennegentig aren zeventig centiare (91a 70ca).

Hierna aangeduid als "het Onroerend Goed"

Oorsprong van eigendom

Het OCMW Herenthout verkreeg het erfpachtrecht als volgt:

- Wat betreft de kadastrale nummers 0459P P0000, 0459S P0000, 0458F9 P0000 en 0458B9 P0000 werd het erfpachtrecht door de Gemeente Herenthout aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout verleend ingevolge akte verleden voor ondergetekende notaris op 27 oktober 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 3 november daarna onder nummer 77-T-03/11/2014-10407.

- Wat betreft de kadastrale nummers 0458Z6P0000, 0458C4P0000 werd het erfpachtrecht door de Gemeente Herenthout aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Herenthout verleend bij akte verleden voor ondergetekende notaris op 18 december 2013 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 31 december 2013 onder nummer 77-T-31-12-2013-13094 gevolgd door een akte verlenging erfpachtrecht verleden voor ondergetekende notaris op 27 oktober 2014 overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 3 november daarna onder nummer 77-T-03/11/2014-10407.

Artikel 2: Duur van het opstalrecht

Het opstalrecht wordt toegekend voor een periode die ingaat op datum van het verlijden van onderhavige akte om te eindigen 32 jaar na de voorlopige oplevering van de Assistentiewoningen. Het proces-verbaal van voorlopige oplevering zal later wordt neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de Aanbestedende Overheid.

Artikel 3: Omvang van het opstalrecht

Het opstalrecht omvat het recht om nieuwe gebouwen en constructies op te richten en rioleringen, nutsleidingen, verhardingen en aanplantingen aan te brengen.

Het opstalrecht wordt exclusief toegekend aan Ontwikkelaar op het gehele onroerend goed, maar uitsluitend met het oog op de oprichting van woongelegenheden voor ouderen in de zin van het Woonzorgdecreet, d.w.z. alle gebouwen, constructies en aanhorigheden, met inbegrip van roerende goederen, onroerend door bestemming en door incorporatie ("de woongelegenheden"), op specifieke aanwijzing en op verzoek van de Aanbestedende Overheid.

Deze Assistentiewoningen zijn beschreven in de Overeenkomst.

Derhalve is het aan Ontwikkelaar verboden andere opstallen op te richten op het Onroerend Goed, dan deze die zij ter beschikking zal stellen van de Aanbestedende overheid volgens de bepalingen van de overeenkomst zoals nader bepaald in onderhavige akte.

Ingevolge het opstalrecht zullen de op te richten gebouwen en de uit te voeren Assistentiewoningen aan Ontwikkelaar in volle eigendom toebehoren gedurende de hele duur van het opstalrecht. De Ontwikkelaar verklaart echter afstand te doen ten voordele van de Aanbestedende Overheid van de huurinkomsten van het huidige "Huis Driane" opgericht de percelen met kadastrale nummers 0458Z6P0000 en 0458C4P0000 zoals weergegeven op een metingsplan opgemaakt door landmeters experts Paul VERHAERT en Edwin Jacobs handelend voor SB-V BVBA te 2280 Grobbendonk, Kasteelstraat 9 op 14 maart 2017, waarvan de partijen verklaren een kopie te hebben ontvangen. De Aanbestedende overheid verbindt zich er toe alle kosten van onderhoud en herstelling, taksen en belastingen met betrekking tot dit huidige "Huis Driane" voor haar rekening te zullen nemen.

Bij het verstrijken van het opstalrecht zal Ontwikkelaar niet verplicht zijn de grond in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

#### Artikel 4: Opstalvergoeding

Het opstalrecht op het Onroerend Goed wordt toegestaan en aanvaard voor de éénmalige som van één euro, betaalbaar door Ontwikkelaar aan de aanbestedende Overheid bij ondertekening van onderhavige akte.

#### Artikel 5: Natrekking

Op het einde van het opstalrecht zullen de Assistentiewoningen door het recht van natrekking eigendom worden van de Aanbestedende Overheid.

Op het einde van het Opstalrecht is geen vergoeding verschuldigd door de Aanbestedende Overheid aan de Ontwikkelaar voor zover de Aanbestedende Overheid alle betalingsverplichtingen bepaald in onderhavige akte is nagekomen. Indien niet alle betalingen zijn nagekomen, zijn deze alsnog verschuldigd met inbegrip van de achterstallige intresten. De Ontwikkelaar zal dan het recht hebben voor deze vergoeding op kosten van de Aanbestedende Overheid een hypotheek te vestigen op de Assistentiewoningen en het Onroerend goed.

Elke vergoeding, die op de dag van opeisbaarheid niet wordt betaald, zal van rechtswege en zonder aanmaning een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50%, onverminderd alle andere rechten en vorderingen van Ontwikkelaar.

#### Artikel 6: Belastingen op het Onroerend Goed.

Alle belastingen op het Onroerend Goed van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op het Onroerend Goed en de Assistentiewoningen door om het even welke overheid, vallen ten laste van de Aanbestedende Overheid.

De Aanbestedende Overheid dient eventuele vrijstellingen van belastingen zelf aan te vragen aan de daartoe bevoegde Overheid.

#### Artikel 7: Overdraagbaarheid/vestiging zakelijke rechten.

De Ontwikkelaar mag zijn recht van opstal op het Onroerend Goed vervreemden of overdragen, mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Aanbestedende Overheid.

Deze laatste mag zijn toestemming niet weigeren, tenzij om zeer ernstige en uitdrukkelijk gemotiveerde redenen.

De Ontwikkelaar zal de bepalingen en voorwaarde van de Overeenkomst met inbegrip van de bepalingen van onderhavige akte moeten opleggen aan zijn rechtsopvolger.

De Ontwikkelaar mag zijn opstalrecht met een hypotheek en/of andere zakelijke zekerheden of rechten belasten, voor een termijn van maximum 30 jaar.

De Ontwikkelaar moet bij het einde van het opstalrecht zorgen voor eventuele doorhalingen van bestaande inschrijvingen tot vestiging van zekerheden.

#### Artikel 8: Vrijwaring

De Aanbestedende Overheid verbindt er zich toe ontwikkelaar te vrijwaren voor elke rechtsstoornis of uitwinning door derden in verband met het Onroerend Goed.

#### Artikel 9: Hypotheken en andere zakelijke zekerheden

De Aanbestedende Overheid verklaart dat het Onroerend Goed en de eventuele bestaande opstallen vrij zijn van eender welke inschrijving en van alle bezwarende lasten van overschrijving, hypotheek, andere zakelijke zekerheden en voorrechten.

### III. RECHT VAN ERFPACHT

#### Artikel 1: Voorwerp

De Ontwikkelaar geeft de op te richten woongelegenheden in erfpacht aan de Aanbestedende Overheid, die deze aanvaardt.

Deze erfpacht omvat de woongelegenheden zoals deze voorlopig werden opgeleverd tussen Ontwikkelaar en dienst aannemer, met al hun actieve en passieve erfdiensbaarheden en lasten.

De wederzijdse rechten en plichten van partijen met betrekking tot het erfpachtrecht wordt geregeld door onderhavige akte en voor het overige door de Wet van 10 januari 1824 op de erfpacht.

De opgerichte woongelegenheden zullen vrij zijn van hypothecaire inschrijvingen en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen.

## Artikel 2: Duur

Deze erfpacht gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de woongelegenheden zoals zal blijken uit het proces-verbaal van voorlopige oplevering welke later zal worden neergelegd onder de minuten van ondergetekende notaris. De kosten hiervan zullen gedragen worden door de Aanbestedende Overheid.

De erfpacht zal van rechtswege een einde nemen bij het verstrijken van dertig jaren na haar inwerkingtreding, zonder dat hiertoe een opzeg door één der partijen vereist is.

## Artikel 3: Vergoeding – Canon

### 3.1. Basisbedrag

Het bedrag van canon zal bij ingang van de erfpacht door Ontwikkelaar ter kennis worden gebracht van de Aanbestedende Overheid op basis van de Overeenkomst. De canon is maandelijks verschuldigd.

Indien Ontwikkelaar op dat ogenblik niet alle schuldvorderingen ontvangen heeft, zal een voorlopige canon worden meegedeeld, die nadien herzien kan worden in functie van de werkelijke kosten.

### 3.2. Indexatie

De canon zal jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van het erfpachtrecht worden aangepast aan de stijgingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, volgens hierna volgende formule:

Geïndexeerde canon = nieuwe index x basisbedrag canon

Basisindex

De basisindex in deze van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De nieuwe index is het cijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de overeenkomst.

Indien de index der consumptieprijzen niet langer zou worden vastgesteld, zullen partijen te goeder trouw onderhandelen om een nieuwe index overeen te komen die zo nauw mogelijk aansluit van de index der consumptieprijzen.

### 3.3. Betalingswijze

Partijen verklaren dat de canon wordt bedongen voor de gehele duur van huidige erfpacht als erkenning en vergoeding van het eigendomsrecht van Ontwikkelaar en van de financiering van de investering, maar niet wegens enige verbintenis om het genot van de woongelegenheden te verschaffen.

De canon is steeds integraal verschuldigd, zelfs indien de woongelegenheden niet volledig zouden bezet zijn of in geval van genotsderving om welke reden dan ook behoudens opzet of grove nalatigheid van Ontwikkelaar.

De canon is betaalbaar op de eerste bankwerkdag van iedere maand via domiciliëring op de rekening van Ontwikkelaar met nummer BE27 0910 0962 6873.

De canon die op de vervaldag niet wordt betaald, zal van rechtswege en zonder aanmaning een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50%) onverminderd alle andere rechten en vorderingen van Ontwikkelaar.

## Artikel 4: Belastingen

De Aanbestedende Overheid betaalt de onroerende voorheffing, de direct of indirecte belastingen, taksen, retributies, heffingen, enzovoort van welke aard ook ("de belastingen"), thans of in de toekomst op de woongelegenheden geheven door de federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest, de provincie of de gemeente of elke andere overheid tijdens de duur van het erfpacht- en opstalrecht.

Indien de belasting op de woongelegenheden tijdens de duur van de opstalovereenkomst in gekohierd of op een andere wijze gevestigd wordt op naam van de Ontwikkelaar, verbindt de Aanbestedende Overheid er zich toe om na eerste verzoek deze belasting aan Ontwikkelaar terug te betalen. Eventuele vrijstelling of betwisting van deze belasting dient te gebeuren door de Aanbestedende Overheid doch de Ontwikkelaar verbindt zich ertoe hieraan op eerste verzoek zijn medewerking te verlenen.

Bij gebrek aan betaling binnen twee weken na schriftelijk en aangetekende aanmaning daartoe, zal het door de Aanbestedende Overheid verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50%), vanaf de dag van betaling door Ontwikkelaar tot op de dag van terugbetaling door de Aanbestedende Overheid, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingen van Ontwikkelaar.

## Artikel 5: Aansprakelijkheid en verzekering van de Assistentiewoningen

Vanaf de voorlopige oplevering en derhalve tijdens de hele verdere duur van de erfpacht dient de Aanbestedende Overheid de woongelegenheden te verzekeren tegen brandgevaar, voor de nieuwbouwwaarde.

De Aanbestedende Overheid dient de woongelegenen te gebruiken als "goede huisvader" en op haar kosten de nodige verzekeringen af te sluiten, die zowel haar risico's als deze van Ontwikkelaar dekken.

De dekking zal uitdrukkelijk minstens volgende risico's omvatten: Burgerlijke Aansprakelijkheid gebouw, brand, glasbreuk, storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk, elektriciteit, ontploffing, blikseminslag en waterschade. De verzekeringspolis(sen) zal/zullen specificeren dat:

- de Aanbestedende Overheid afziet van elk verhaal tegenover Ontwikkelaar als eigenaar van de woongelegenheden.



- elke aanpassing, opheffing, vooropzegging, schorsing of vervallenverklaring van de verzekeringspolis(sen) aan Ontwikkelaar minstens één maand op voorhand dient te worden meegedeeld;

- bij niet-betaling door de Aanbestedende Overheid van de premies, Ontwikkelaar zich het recht voorbehoudt om in de plaats van de Aanbestedende Overheid de verzekeringspremies te betalen en deze op de Aanbestedende Overheid te verhalen, zoals voorzien voor de betaling van belastingen in Titel III. artikel 4.

- de Aanbestedende Overheid zich verbindt zowel Ontwikkelaar als de verzekeringsmaatschappij op voorhand schriftelijk te verwittigen van elke wijziging aan de woongelegenheden die een verhoging van het schaderisico met zich meebrengt.

De verzekeringspolis vangt aan vanaf de datum van voorlopige oplevering en blijft gedurende de ganse duur van het opstalrecht behouden.

Deze polissen dienen afgesloten bij één of meerdere verzekeringsmaatschappijen die toegelaten zijn om in België verzekeringscontracten aan te bieden.

In geval van genotsderving, om welke reden ook, zal de Aanbestedende Overheid geen vergoeding of vermindering van canon van Ontwikkelaar kunnen eisen.

## Artikel 6: Verbeteringen – Nutsvoorzieningen – Onderhoud en herstellingen

### 6.1. Verbeteringen

Bij het einde van het erfpachtrecht zonder overgang van eigendomsrechten van de woongelegenheden naar de Aanbestedende Overheid, zullen alle verbeteringen die de Aanbestedende Overheid heeft aangebracht aan de woongelegenheden van rechtswege aan ontwikkelaar toebehoren, zonder dat deze uit dien hoofde een vergoeding verschuldigd is aan eerstgenoemde.

### 6.2. Nutsvoorzieningen

De Aanbestedende Overheid moet de kosten voor het water-, gas- en elektriciteitsverbruik dragen, evenals die van de abonnement voor de huur en het onderhoud van de meters.

### 6.3. Onderhoud en herstellingen van de woongelegenheden.

De kosten van onderhoud, kleine en grote herstellingen van alle aard, desgevallend door vervanging of wederopbouw, aan alle woongelegenheden, zelf deze die het gevolg zijn van toeval, overmacht of vetustiteit, dienen tijdens de hele duur van het erfpachtrecht uitgevoerd te worden door de zorgen en op kosten van de Aanbestedende Overheid, die geen enkele vergoeding of vermindering van de canon zal kunnen eisen van de Ontwikkelaar.

Indien de Aanbestedende Overheid nalaat deze uit te voeren binnen de zestig dagen na aanmaning daartoe met aangetekende brief, heeft Ontwikkelaar uitdrukkelijk het recht de noodzakelijke werken aan de woongelegenheden uit te voeren, op kosten van de Aanbestedende Overheid.

De Ontwikkelaar heeft het recht om, zonder evenwel inbreuk te plegen op de privacy van de bewoners, de woongelegenheden te inspecteren, op haar kosten, gedurende de werkdagen en de normale werkuren, hetgeen de verantwoordelijkheid van de Aanbestedende Overheid voor onderhoud en herstellingen niet opheft.

### 6.4. Staat bij beëindiging van het erfpachtrecht

Bij het einde van het erfpachtrecht zonder dat de Aanbestedende Overheid op basis van de daartoe voorziene wettelijke of conventionele mogelijkheden (natrekking of aankoop) eigenaar is geworden van de woongelegenheden, moet het deze in goede staat van onderhoud achterlaten, de herstellingen van alle aard goed uitgevoerd. Zoniet behoudt Ontwikkelaar zich het recht voor de dringende en noodzakelijke werken te laten uitvoeren na voorafgaande ingebrekestelling, en uitsluitend op kosten van de aanbestedende Overheid.

### 6.5. Onderhoud/herstellingen installaties

De woongelegenheden zijn voorzien van installaties voor water, verwarming, liften, oproepsysteem en parlofonie, basisuitrusting telefonie voor individuele aansluiting, tv-distributie, elektriciteit.

De Aanbestedende Overheid draagt in verband met deze installaties alle kosten, zowel van onderhoud, herstelling en vervanging, evenals deze voortvloeiend uit de wettelijke controles waaraan zijn onderworpen zijn.

De Aanbestedende Overheid zal de nodige onderhoudscontracten afsluiten met daartoe erkende bedrijven met het oog op het onderhoud en nazicht van voormelde installaties.

Op eerste verzoek van de Ontwikkelaar zal de Aanbestedende Overheid haar deze contracten meedelen.

De Aanbestedende Overheid verbindt er zich toe de niet-bewoonde flats minimaal te verwarmen, zodat geen schade kan optreden ingevolge koude of vocht.

## Artikel 7: Bestemming

De Assistentiewoningen mogen uitsluitend dienen voor de uitbating van woongelegenheden voor ouderen in het kader van het Woonzorgdecreet, overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst.

De Ontwikkelaar verleent hierbij het recht aan de Aanbestedende Overheid, hiertoe alle nodige aanpassingswerken te laten uitvoeren, waarvan laatstgenoemde de kosten draagt. Dit na voorafgaande goedkeuring van de uit te voeren werken door Ontwikkelaar, die haar toestemming enkel om redelijke en gemotiveerde redenen zal kunnen weigeren.

## Artikel 8: Overdracht – Hypotheek – Inpandgeving

De Aanbestedende Overheid mag zijn zakelijke rechten, voortvloeiend uit onderhavige akte, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, overdragen, hypothekeren of met andere zakelijke zekerheden of rechten bezwaren.

## Artikel 9: Uitbating en dienstverlening

De Aanbestedende Overheid verbindt er zich toe de woongelegenheden uit te baten overeenkomstig alle wettelijke, decretale en reglementaire bepalingen, zoals voorzien in het Woonzorgdecreet.

#### Artikel 10: Toezicht door Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar is gerechtigd op geregelde tijdstippen controles uit te voeren om na te gaan of de Aanbestedende Overheid de voorwaarden van de Overeenkomst en onderhavige akte naleeft.

In het kader van dit toezicht mogen aangestelden van Ontwikkelaar of door haar aangeduide derden steeds de woongelegenheden bezoeken, zonder evenwel inbreuk te plegen op de privacy van de bewoners.

De Aanbestedende Overheid verbindt er zich toe deze aangestelden of derden toegang te verlenen tot de woongelegenheden en hen, desgevallend, inzage te verlenen in de met aandeelhouder(s) of rechthebbenden afgesloten verblijfovereenkomsten.

#### Artikel 11: Geheel of Gedeeltelijk verlies van de woongelegenheden

Indien vóór het verstrijken van de duur van het erfpachtrecht de woongelegenheden geheel of gedeeltelijk verloren gaan, of het genot ervan om welke reden ook onderbroken wordt voor om het even welke tijdsperiode, door omstandigheden onafhankelijk van de wil van Ontwikkelaar (overmacht, onvoorziene omstandigheden, om het even welke vreemde oorzaak), zal het erfpachtrecht in ieder geval gehandhaafd worden en kan zij niet wegens het ontbreken van een oorzaak of voorwerp worden beëindigd, zelfs indien deze genotsderving vijf jaar overschrijdt.

Bijgevolg zullen de verbintenissen en (betalings)verplichtingen van de Aanbestedende Overheid integraal worden gehandhaafd.

#### Artikel 12: Onteigening

In geval van onteigening van de woongelegenheden om reden van openbaar nut, kan noch de Aanbestedende Overheid van Ontwikkelaar, noch Ontwikkelaar van de Aanbestedende Overheid enige vergoeding eisen.

De Aanbestedende Overheid kan enkel rechten laten gelden tegenover de onteigenende overheid. Het kan van deze laatste evenwel geen enkele vergoeding eisen die deze van Ontwikkelaar vermindert.

#### Artikel 13: Voorkooprecht

Voor zover de Aanbestedende Overheid zijn verplichtingen voortkomend uit de Overeenkomst heeft uitgevoerd, beschikt het over een algemeen voorkooprecht op de woongelegenheden die het voorwerp uitmaken van de Overeenkomst.

Dit voorkooprecht, dient ten laatste uitgeoefend binnen twee maanden, nadat de Aanbestedende Overheid door Ontwikkelaar bij aangetekend schrijven op de hoogte werd gebracht van diens beslissing tot vervreemding.

Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte zal een einde komen aan de Overeenkomst. Voor zover dit niet automatisch of van rechtswege is geschied, zal het opstalrecht worden geretrocedeerd aan de Aanbestedende Overheid en de erfpacht worden ontbonden.

#### Artikel 14: Periode na beëindiging erfpachtrecht

Op het einde van het erfpachtrecht heeft de Aanbestedende Overheid de keuze tussen:

- ofwel meteen de eigendomsrechten op de woongelegenheden te verwerven middels het lichten van een koopoptie van 2% van de Investeringswaarde zoals bepaald in de Overeenkomst, zijnde een bedrag van
- ofwel een tweejarig niet-opzegbaar huurcontract aangaan dat betrekking heeft op de ingebruikname van de woongelegenheden tegen een dan marktconforme huurprijs welke jaarlijks wordt geïndexeerd;
- ofwel de infrastructuur niet verder in gebruik te nemen en in het bezit te stellen van de Inschrijver voor de resterende duurtijd van het gegeven opstalrecht;

De Aanbestedende Overheid zal uiterlijk 6 maanden vóór het einde van de 30-jarige erfpachtperiode per aangetekende brief haar intenties omtrent bovenstaande keuze aan de Ontwikkelaar bekendmaken.

Bij een gebrek aan tijdige keuze, wordt de Aanbestedende Overheid geacht de koopoptie te lichten.

Indien gekozen wordt voor het lichten van de koopoptie zal de Inschrijver uiterlijk 3 maanden vóór het einde van de 30-jarige erfpachtperiode een schuldvordering met opgave van de verschuldigde koopoptieprijs overmaken aan de Aanbestedende Overheid. Het verlijden van de koopovereenkomst én de betaling van deze optieprijs dient uiterlijk op het einde van de erfpacht te geschieden. Door het lichten van de koopoptie wordt het opstalrecht van de Ontwikkelaar opgeheven. Het opstalrecht blijft echter in ieder geval bestaan tot de volledige kwijting van de verschuldigde aankoopoptieprijs.

Indien uitdrukkelijk gekozen wordt om tot verder huren over te gaan, zal tussen de Aanbestedende Overheid én de Ontwikkelaar een vaste, onopzegbare en geregistreerde huurovereenkomst worden overeengekomen, ingaand op de dag volgend op einde van de erfpacht en eindigend op de dag voorafgaand aan de beëindiging van het opstalrecht. De huurprijs zal dan door een deskundige worden bepaald aan marktvoorwaarden waarbij rekening wordt gehouden met de staat van de Infrastructuur. De huurprijs is maandelijks verschuldigd en wordt jaarlijks geïndexeerd op de wijze waarop de canon wordt geïndexeerd.

Indien uitdrukkelijk gekozen wordt om de Infrastructuur niet verder in gebruik te nemen, dient de Aanbestedende Overheid op de laatste dag van de erfpacht het goed volledig ontruimd en opgekuist ter beschikking te stellen van de Ontwikkelaar. Er zal dan op kosten van de Aanbestedende Overheid een plaatsbeschrijving worden opgemaakt

#### Artikel 15: Ontbinding erfpacht of huur

De Overeenkomst, het opstal- en erfpachtrecht kunnen niet worden beëindigd door opzegging vóór haar vervaldag.

Niettemin heeft Ontwikkelaar het recht de ontbinding van de erfpacht te eisen in één van de volgende gevallen, wanneer een aangetekende ingebrekestelling tot herstel van de wanprestatie gedurende dertig dagen zonder gevolg is gelaten door de Aanbestedende Overheid:

- de wijziging van hoofdbestemming van de woongelegenheden, die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst;

- niet-betaling binnen de dertig dagen na datum van opeisbaarheid van de canon of enig ander bedrag verschuldigd op basis van onderhavige akte;
- in geval van staking van betaling;
- bij achterstal inzake fiscale of sociale schulden;
- bij ernstige tekortkomingen.

Het hiervoor omschreven recht om over te gaan tot vervroegde ontbinding, behoort enkel Ontwikkelaar toe, dat in elk geval de keuze behoudt tussen uitvoering van de overeenkomst of ontbinding.

Indien Ontwikkelaar op een bepaald ogenblik de uitvoering van de overeenkomst verkiest, heeft dit niet tot gevolg dat het recht op ontbinding hierdoor zou vervallen.

In geval van vroegtijdige beëindiging is Ontwikkelaar geen enkele vergoeding verschuldigd om welke reden ook.

De woongelegenheden zullen toekomen aan Ontwikkelaar en het opstalrecht zal verworven blijven voor de overeengekomen duur.

In geval van ontbinding van de erfpacht- of huurovereenkomst ten nadele van de Aanbestedende Overheid zal Ontwikkelaar het recht hebben de onmiddellijke betaling te eisen van een bedrag dat zal vastgesteld worden als volgt:

- de gebeurlijke achterstallige vergoedingen of ingevolge de erfpacht én alle tot op datum van betaling verschuldigde sommen (van welke aard ook), verhoogd met de verwijlinteressen,
- vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding ten belope van één jaar canon of huur,
- alle bewezen schade met in begrip van het verlies aan canons en/of huurinkomsten.

Bij gebreke aan betaling twee weken na schriftelijke en aangetekende aanmaning daartoe, zal de door de Aanbestedende Overheid verschuldigde forfaitaire schadevergoeding van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), vanaf de dag van opeisbaarheid tot op de dag van betaling, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingen van Ontwikkelaar.

#### IV. ALGEMENE BEPALINGEN

##### Artikel 1: Openbaar nut

De Overeenkomst, het opstal- en erfpachtrecht worden aangegaan om reden van openbaar nut, meer bepaald met het oog op de uitbreiding van het bestaande complex van Assistentiewoningen "Huis Driane". Zij passen binnen het sociaal beleid van de Aanbestedende Overheid.

De kosten van deze akte vallen ten laste van de Aanbestedende Overheid. De Aanbestedende overheid verzoekt bijgevolg deze akte kosteloos te registreren ingevolge artikel 2.9.6.0.2. eerste lid 8° en 9° Vlaamse Codex Fiscaliteit.

##### Artikel 2: Bevoegde rechtbanken

Partijen komen overeen elk geschil omtrent het bestaan, de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van onderhavige akte uitsluitend te onderwerpen aan de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement waar de woongelegenheden gelegen zijn.

##### Artikel 3: Stedenbouwkundige informatie

1. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het hierbij gevoegd stedenbouwkundig uittreksel, dat geen bijlage van onderhavige akte is en als dusdanig niet geregistreerd noch overgeschreven zal worden.

a) dat de gemeente Herenthout WEL over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister beschikt.

b) dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning zijn afgegeven:

- een vergunning voor het vellen van hoogstammige bomen: het rooien van 10 bomen de dato 23 juni 2010 met gemeentelijk dossiernummer 4265 (0458Z6P0000);
- een vergunning voor het afbreken bestaande gebouwen en oprichten bejaardencomplex de dato 6 oktober 1995 met gemeentelijk dossiernummer 2551 (0458Z6 P0000, 0458C4 P0000 0458B9 P0000);
- een vergunning voor het bouwen van 22 assistentiewoningen de dato 13 oktober 2016 met gemeentelijk dossiernummer 4912 (0458Z6 P0000, 0458C4 P0000, 0458F9 P0000, 0459S P0000, 0459P P0000, 0458B9 P0000);
- een vergunning voor het plaatsen van een tuinhuisje de dato 28 maart 1994 met gemeentelijk dossiernummer 2481.

c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de Gemeente Herenthout de dato 28 februari 2017 en 8 maart 2017 is woongebied;

d) Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift [en de verklaring van de verkoper], voor het goed GEEN dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43

e) dat het goed NIET is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht (artikel 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

f). dat er geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

g) dat er geen voorkeurs – of projectbesluit of onteigeningsbesluit gekend is voor dit onroerend goed;

h) dat op het onroerend goed met nummer 0458Z6 P0000 en nummer 0458C4 P0000 een rooilijnplan van toepassing is zijnde rooilijnplan Herentalse Steenweg de dato 26 oktober 1960 (0458Z6 P0000, 0458C4 P0000);

i) dat er voor het onroerend goed een Algemene Bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer de dato 29 april 1997 van toepassing is;

j) dat er voor het onroerend goed volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn:

- een gemeentelijk stedenbouwkundige bouwverordening inzake overwelden baangrachten de dato 13 april 2004
- gemeentelijk stedenbouwkundige bouwverordening inzake parkeerplaatsen meergezinswoningen de dato 30 oktober 2008;

k) dat op het onroerend goed volgende gewestelijke verordeningen van toepassing zijn:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven de dato 8 juli 2005;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid de dato 10 juni 2011;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater de dato 5 juli 2013.

l) dat er voor het onroerend goed een milieuvergunning gekend is de dato 17 juni 1996 voor een elektriciteitskabine/tranformator;

m) dat er op het onroerend goed met nummer 0458Z6 P0000, 0459S P0000 een officiële voetweg met nummer 63 gelegen is.

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

Partijen verklaren vóór de ondertekening van onderhavige akte een kopie van dit schrijven ontvangen te hebben en van de notaris de nodige toelichtingen te hebben bekomen. Hij ontslaat de notaris van aanhechting van dit schrijven aan onderhavige akte.

#### Artikel 4: Bodemdecreet

1. De opstalgever verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De opstalgever verklaart dat de opstalhouder vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 31 januari 2017 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen:

*"2. Inhoud van het bodemattest.*

*De Ovam beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten."*

3. De opstalgever verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de opstalhouder 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 opstalgever te goeder trouw werd afgelegd, neemt de opstalhouder de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de opstalgever hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt ondergetekende notaris dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de kopers er echter op dat:

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

De verkopers zijn met betrekking tot voorschreven goederen geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de kopers met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk X van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering). De verkopers zijn ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport (artikel 56 en 57 van voormeld reglement).

De Aanbestedende Overheid neemt alle risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart dat Ontwikkelaar hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

#### Artikel 5: Diverse verklaringen en inlichtingen

1. In aansluiting met de toelichtingen hem verstrekt door de instrumenterende notaris omtrent bepaalde overheidsreglementeringen verklaart de Aanbestedende Overheid:

- dat er hem thans met betrekking tot het in opstal gegeven goed geen ontwerp van beschermingsmaatregel door de overheid werd betekend in de zin van een bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologisch patrimonium, natuurbehoud, landschapszorg of een soortgelijke beschermingsmaatregel, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering, en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid;

De Aanbestedende Overheid verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- er hem tot op heden voor het in opstal gegeven goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is;
- voor alle door hem zelf verrichte vergunningsplichtige handelingen de nodige vergunningen te hebben bekomen en tevens dat, voor zover hem bekend, het in opstal gegeven goed op heden het voorwerp niet uitmaakt van een bouwmisdrijf;
- dat het in opstal gegeven goed niet werd opgenomen in een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

2. De Aanbestedende Overheid verklaart dat het in opstal gegeven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel gevestigd voorkeurrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

3. De notaris wijst partijen er op dat het verkochte goed

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Artikel 6: Slotverklaringen

Partijen verklaren dat het recht van erfpacht wordt gevestigd met toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde, op grond van artikel 9, tweede lid, 2° en artikel 44, § 3, 1°, b van het btw-wetboek.

De kosten van deze akte vallen ten laste van de Aanbestedende Overheid. De Aanbestedende overheid verzoekt bijgevolg deze akte kosteloos te registreren ingevolge artikel 2.9.6.0.2. eerste lid 8° en 9° Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Erfpacht

Partijen verklaren dat de contante waarde van het recht van erfpacht, die als maatstaf van heffing van de belastingen over de toegevoegde waarde zal dienen, wordt bepaald op zevenennegentig komma vijftig procent (97,5 %) van het totale investeringsbedrag, namelijk alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht, de volledige bouwkost van de woongelegenheden en de prefinancieringskosten tijdens de bouwperiode. Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst kan deze contante waarde worden geschat op een bedrag van drie miljoen vierhonderdtwintigduizend zeshonderdvijfentachtig euro éénennegentig cent (€ 3 420 685,91).

Opstalrecht

Ter uitvoering van artikel 2.9.6.0.1. eerste lid 4° en zevende lid, artikel 2.10.6.0.1., eerste lid, 1° en tweede lid en artikel 3.12.3.0.1. §1 4° en §5 vierde lid Vlaamse Codex Fiscaliteit verklaart Ontwikkelaar:

- ingeschreven te zijn bij de diensten van de btw onder het nummer
- gehouden te zijn tot het indienen van periodieke btw-aangiften bij het btw-controlekantoor te GO Beheer – Team 1, Kruidtuinlaan 50 bus 335, 1000 Brussel.
- dat het Onroerend Goed nog niet werd ingekohierd in de onroerende voorheffing.

De instrumenterende notaris geeft lezing aan de partijen van artikel 73 van het btw-wetboek.

Alle kosten van registratie en ereloon, voortvloeiend uit onderhavige akte zijn ten laste van de Aanbestedende Overheid.

De Aanbestedende Overheid verklaart, voor de uitvoering van onderhavige keuze van woonst te doen te 2270 Herenthout, Bouwelse Steenweg 52.

De Ontwikkelaar doet keuze van woonst in haar maatschappelijke zetel.

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de ambtshalve inschrijving hem/haar opgelegd door artikel vijfendertig van de wet van zestien december achttienhonderd éénenvijftig op de voorrechten en hypotheken.

Artikel 7: Tussenkomsten

1. De Gemeente Herenthout, vertegenwoordigd als voormeld, verklaart de rechten en de plichten zoals opgenomen in de akte van vestiging erfpacht de dato 18 december 2013 en de akte vestiging erfpachtrecht en verlening erfpachtrecht de dato 27 oktober 2014, te verruimen tot de bepalingen opgenomen in onderhavige akte in het bijzonder wat betreft 1) mogelijkheid tot verbouwingen en wijzigingen aan bestaande bouwen en oprichten van nieuwe gebouwen 2) vestiging zakelijke rechten 3) vestiging van zakelijk zekerheidsrechten.

Onderhavige akte zal een geheel uitmaken met de akte van vestiging erfpacht de dato 18 december 2013 en de akte vestiging erfpachtrecht en verlening erfpachtrecht de dato 27 oktober 2014.

Slotverklaringen

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

Ondergetekende notaris waarmerkt de identiteit van voornoemde comparanten aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de Hypotheekwet voorgeschreven stukken.

WAARVAN AKTE

Verleden te Herenthout, op het kantoor, dag als hoger.

En na gedeeltelijke voorlezing en toelichting, hebben de comparanten met ons, notaris, deze akte ondertekend.”

## 7. Uitbreiding Huis Driane: Onderzoek naar toepasselijk BTW-tarief

De raad geeft opdracht aan meester Nancy Muyshondt, LAGA-advocaten, Lange Lozanastraat 270 te Antwerpen om te onderzoeken om op de uitbreiding van Huis Driane een BTW-tarief van 6% kan toegepast worden en hiervoor de nodige gesprekken aan te gaan met de BTW-administratie en met de ontwikkelaar.

*De voorzitter sluit de openbare zitting.*

### IN BESLOTEN ZITTING

**xxx**

*De voorzitter sluit de besloten zitting.*

Worden betaalbaar gesteld de mandaten

- voor het boekjaar 2017: van nr. AK1/2017/0423 tot en met nr. AK1/2017/0655

Aldus gedaan in boven vermelde zitting.

de secretaris



de voorzitter

Annick Van Leemput

Josée Poelmans