

## JEUGDLOKALEN - MODALITEITEN ERFPACHT

### Standaardtekst voor erfpacht

Beschrijving van beide partijen, eigenaar/erfpachtgever en erfpachtnemer (vzw V.P.W. xxxxxx / jeugd-vzw yyyyyy).

Beschrijving van het onroerend goed in kwestie (adres, kadastragegevens, grootte, eventueel plan).

De eigenaar geeft in erfpacht aan de erfpachtnemer die aanvaardt, het hogervermeld goed onder de volgende voorwaarden:

#### VOORWAARDEN

##### 1/ duur

De erfpacht wordt toegestaan met ingang vanaf heden voor een duur van 35 jaar, dus lopende tot en met xx/xx/xxxx.

Op het einde van deze termijn zal de erfpacht van rechtswege en zonder opzeg vervallen. Beide partijen zullen echter 5 jaar voor het einde van de erfpacht overleg opstarten over een eventuele nieuwe erfpachtovereenkomst. De erfpacht mag in gemeen overleg tussen partijen vernieuwd worden. Ingeval de erfpachtnemer een nieuw gebouw of ingrijpende renovaties plant, is hij gerechtigd om overleg te vragen met de eigenaar over een eventuele vernieuwing van de erfpacht.

##### 2/vervreemding

Deze erfpacht kan slechts vervreemd worden met uitdrukkelijke, schriftelijke, voorafgaande instemming van de eigenaar.

### 3/bestemming

Het in erfpacht gegeven goed is uitsluitend bestemd voor jeugdwerking, zoals bepaald in de doelstellingen van (naam van de koepelvereniging). Het beoordelen of de erfpachtnemer deze bestemming respecteert komt enkel toe aan de koepelvereniging (naam van de koepelvereniging).

Het niet respecteren van deze bestemming zal voor gevolg hebben dat de erfpacht door de eigenaar van rechtswege zonder opzeg zal verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de in gebreke zijnde erfpachtnemer.

### 4/canon

De erfpachtnemer verbindt er zich toe jaarlijks een canon aan de eigenaar te betalen van xx euro als vergoeding voor de erfpacht van dit goed en dit met ingang vanaf 1 januari 20xx en dit telkens op 1 januari van ieder jaar. De jaarlijkse canon is berekend op basis van de formule: jaarlijkse canon = 5€/m<sup>2</sup> \* aantal m<sup>2</sup> binnenruimte van de in erfpacht gegeven jeugdlokalen.

Deze canon zal jaarlijks geïndexeerd worden aan de ABEX-index, met als referentiemaand november 20xx en dit voor het eerst in december 20xx. Het niet betalen van de cijns zal voor gevolg hebben dat de erfpacht van rechtswege zonder opzeg door de eigenaar zal verbroken worden en dit zonder enige vergoeding ten voordele van de in gebreke zijnde erfpachtnemer. Vooraleer de eigenaar de verbreking zal vragen op grond van niet-betaling, zal de eigenaar echter eerst de koepelorganisatie (naam van de koepelvereniging) op de hoogte brengen van de niet-betaling door middel van een aangetekend schrijven om hen te informeren, zodat zij desgewenst de erfpachtnemer kunnen contacteren. De erfpachtnemer heeft vanaf dan 1 maand de tijd om het nodige te doen voor de betaling van de canon.

### 5/kosten-werken

Zoals de wet voorziet zal de erfpachtnemer alle gewone en buitengewone herstellingen die nodig zijn om de gebouwen in de erfpacht in stand te houden moeten doen op eigen kosten.

Het staat de erfpachtnemer vrij alle verbeteringen aan te brengen aan de bestaande gebouwen die hij nuttig oordeelt of de bestaande gebouwen af te breken en nieuwe gebouwen op te trekken. De erfpachtnemer zorgt in dat geval voor de nodige vergunningen. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat de opgerichte gebouwen uitsluitend moeten bestemd zijn de hoger omschreven bestemming.

De erfpachtnemer neemt alle eventuele belastingen en taksen met betrekking van het gebouw op zich vanaf heden.

### 6/vergoeding bij beëindiging

Bij het einde van de erfpacht zal de eigenaar geen vergoeding verschuldigd zijn aan de erfpachtnemer.

## 7/verzekering

De erfpachtnemer is verplicht de gebouwen voor hun volle waarde tegen brand en voor burgerlijke aansprakelijkheid te laten verzekeren voor de ganse duur van de erfpacht bij een naar Belgisch recht erkende verzekeringsmaatschappij.

Hij zal het bewijs van betaling van de verzekeringspremies jaarlijks spontaan aan de eigenaar voorleggen op datum van de betaling van de cijns. Wanneer de erfpachtnemer het bewijs van betaling van de verzekering niet bezorgt aan de eigenaar, zal de eigenaar de koepelorganisatie (naam van de koepelvereniging) op de hoogte brengen door middel van een aangetekend schrijven, zodat zij desgewenst de erfpachtnemer kunnen contacteren. De erfpachtnemer heeft vanaf dan 1 maand de tijd om het nodige te doen voor het bezorgen van het bewijs van betaling van de verzekering.

De wet van vijf december tweeduizend en één, dewelke een wijziging aangebracht heeft aan het artikel 161, 1° van het registratiewetboek, voorziet de kosteloze registratie van deze akte gezien de bestemming als jeugdwerking. Om reden van onderwijs is deze akte ook vrijgesteld van het recht op geschriften.