LEENOVEREENKOMST

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN

Enerzijds:
De Stad Brussel (hierna "De Stad" genoemd), vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, namens welke optreden de heer Frederik Ceulemans, Schepen van Klimaat en mevrouw Emilie Dupont, Stadssecretaris, ter uitvoering van een besluit van de Gemeenteraad van .

Anderzijds: Dhr./Mevr./Instelling/rechtspersoon.....
hierna "de bewoner" genoemd.

VOORAFGAAND WORDT HET VOLGENDE VERMELD:

De ondergetekenden verklaren formeel dat deze overeenkomst niet onder de toepassing van de wet op de pacht valt.

GELET OP HET BOVENSTAANDE, ZIJN DE PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

PREAMBULE

In het kader van het Klimaatplan van de Stad, het meerderheidsakkoord 2024-2030 en het voorkeursscenario van het Masterplan Korte Groenweg stelt de Stad een landbouwgrond ter beschikking gelegen aan de Trassersweg te Neder-Over-Heembeek. Deze terbeschikkingstelling heeft de volgende doelstellingen:

- Behoud van landbouwactiviteiten in het gebied Korte Groenweg / Trassersweg;
- Het duurzaam maken van de voedselproductie op het grondgebied van de stad;
- Ondersteuning van een duurzame economische sector die verankerd is in het grondgebied.

Een transparante en openbare procedure, gebaseerd op vooraf door de stad vastgestelde criteria, heeft geleid tot de selectie van de gebruiker.

De gebruiker is verplicht het project uit te voeren dat is ingediend in het kader van deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling, zoals vastgelegd in het aanvraagformulier en in het door de Stad Brussel goedgekeurde inrichtingsplan. Deze twee documenten zijn bijgevoegd bij deze overeenkomst (respectievelijk bijlagen 2 en 3).

ARTIKEL 1.

De stad verleent kosteloos toestemming voor het gebruik van een deel van de percelen die haar toebehoren, gelegen te:

Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 42c
Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 45d
Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 45e
Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 45b
Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 45c
Stad Brussel, 19e afdeling, sectie B, nr. 46a

Deze bestemming betreft de landbouwgrond – en niet de beboste oppervlakten van de hierboven vermelde kadastrale percelen. In bijlage 1 wordt de ligging van dit landbouwperceel aangegeven. De totale oppervlakte van de ter beschikking gestelde grond bedraagt 10.377 m².

Garantie van oppervlakte
De hierboven vermelde kadastrale oppervlakten zijn niet gegarandeerd.

ARTIKEL 2.

De gebruiker wordt ervan in kennis gesteld dat de stad bovendien perceel 46b zou willen verwerven. Hierover zijn besprekingen gaande met de mede-eigenaars van het perceel. Indien de besprekingen succesvol zijn en de stad de eigendom van dit perceel verwerft, zal deze overeenkomst ook betrekking hebben op het deel van dit perceel waar het landbouwveld zich bevindt. De totale oppervlakte van het deel van dit perceel dat, indien van toepassing, ter beschikking zal worden gesteld, bedraagt: 1.166,5 m².

ARTIKEL 3.

De stad stelt de hierboven beschreven terreinen, in de vorm van grond en gewassen, kosteloos ter beschikking van de gebruiker, zodat deze ze kan bewerken, zonder dat hij de bestemming van de in gebruik gegeven goederen op enigerlei wijze mag wijzigen; deze moeten in de vorm van grond blijven. De stad staat ook toe dat het terrein voor het publiek wordt opengesteld en toegankelijk is. De gebruiker heeft zo de mogelijkheid om, indien hij dat wenst, activiteiten op het terrein te organiseren (workshops, opleidingen, zelfpluk) en de producten die op het terrein worden geteeld rechtstreeks te verkopen, op voorwaarde dat deze activiteiten een direct verband houden met de sociale en economische verwezenlijking van het landbouwproject.

ARTIKEL 4.

De terbeschikkingstelling gaat in bij de ondertekening van deze overeenkomst en loopt af 10 jaar na deze ondertekening.

Bij het verstrijken van de looptijd wordt deze overeenkomst stilzwijgend verlengd, van jaar tot jaar tot 5 jaar na het verstrijken van de looptijd, tenzij een van beide partijen de overeenkomst uiterlijk op 1 juli voorafgaand aan het verstrijken van de looptijd opzegt (volgens de voorwaarden vastgelegd in artikel 11), waarbij de datum van de opzeggingsbrief als bewijs geldt. Daarna (of in geval van opzegging) verbindt de stad zich ertoe een nieuwe selectieprocedure te organiseren.

ARTIKEL 5.

De bewoner erkent dat hij, op het moment dat hij het pand in gebruik neemt, het pand in perfecte staat van netheid en onderhoud en in alle opzichten in orde ontvangt.

De partijen hebben op XXXXX een gezamenlijke plaatsbeschrijving opgesteld, waarvan het origineel bij dit contract is gevoegd (bijlage 5).

De plaatsbeschrijving geeft de toestand van de grond en de mate van onderhoud weer.

ARTIKEL 6.

Deze bruikleen wordt kosteloos verleend.

ARTIKEL 7.

Deze gebruiksovereenkomst wordt uitsluitend op persoonlijke titel verleend.

De gebruiker zal de goederen in alle opzichten als een zorgvuldig en redelijk persoon exploiteren.

De gebruiker verbindt zich ertoe de milieubepalingen na te leven die zijn opgenomen in de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling (bijlage 4).

De gebruiker verbindt zich ertoe het volledige ter beschikking gestelde terrein te exploiteren binnen een termijn van 2 jaar vanaf de terbeschikkingstelling.

De gebruiker is verplicht de verplichtingen na te leven die zijn vastgelegd in de AMI, zijn kandidatuur en het inrichtingsplan waarnaar in de preambule van deze overeenkomst wordt verwezen.

De gebruiker zal er in deze hoedanigheid op toezien dat alle wettelijke en/of reglementaire verplichtingen worden nageleefd die van toepassing zijn op de terreinen waarvoor hem het gebruik is toegekend, en dit ter volledige ontlasting van de Stad.

ARTIKEL 8.

De stad is voornemens een waterput op het perceel aan te leggen, met een boring in het grondwater, met dien verstande dat zij hiertoe geen enkele verbintenis aangaat en dat er geen enkele schadevergoeding, van welke aard dan ook, van haar kan worden geëist indien het project vertraging zou oplopen, zou worden gewijzigd of zou worden opgegeven.
In voorkomend geval is de bewoner gerechtigd de put te gebruiken, maar er wordt in dit verband gepreciseerd dat alleen de put ter beschikking wordt gesteld. De bewoner zal de aankoop en installatie van een pomp en het bijbehorende irrigatiesysteem voor zijn rekening moeten nemen.

In elk geval dient hij zich te houden aan de waterafnamehoeveelheden die zijn aangegeven in de vergunning die voor deze installatie is afgegeven. In het algemeen verbindt de gebruiker zich ertoe de watervoorraden op een zorgvuldige en redelijke wijze te beheren en technieken toe te passen die de irrigatiebehoeften van zijn activiteiten beperken.
Indien deze hoeveelheden worden overschreden, draagt hij als enige alle daaruit voortvloeiende gevolgen en vrijwaart hij de stad tegen elke vordering die in dit verband door een derde zou worden ingesteld.

De bewoner draagt alle kosten met betrekking tot het onderhoud en de reparaties van de put.

ARTIKEL 9.

Aangezien deze gebruiksovereenkomst strikt persoonlijk is, mag deze in geen geval op enigerlei wijze aan iemand anders worden overgedragen.

ARTIKEL 10.

Deze overeenkomst eindigt automatisch in geval van faillissement van de gebruiker, op de dag waarop dit faillissement wordt uitgesproken.

Deze overeenkomst kan bovendien eenzijdig worden opgezegd onder de volgende voorwaarden:

- Door de bewoner, indien hij aantoont dat hij niet in staat is om op het terrein een winstgevende activiteit uit te oefenen. De bewoner dient zijn besluit dan per aangetekende brief aan de stad mee te delen;
- De stad kan deze overeenkomst te allen tijde, zonder opzegtermijn of schadevergoeding, opzeggen indien de gebruiker een of meer van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt, onverminderd het recht van de stad om, indien van toepassing, schadevergoeding te eisen.
  De gebruiker wordt erop gewezen dat de stad bijzonder zal letten op de naleving van de bestemming van de terreinen, de exploitatie van het volledige perceel (zie artikelen 3 en 4) en de naleving van de milieubepalingen (zie bijlage 4).

Drie maanden voor het verstrijken van deze bruikleenovereenkomst deelt de Stad de gebruiker mee of zij wenst dat de percelen in ongeschonden staat worden teruggegeven, dan wel of zij de door de gebruiker aangebrachte verbeteringen, inrichtingen, bouwwerken en teelten wenst te behouden, zonder enige vergoeding van de kant van de Stad.

De gebruiker verbindt zich er nu al toe om bij zijn vertrek geen aanspraak te maken op enige vergoeding voor mest, werkzaamheden, voorschotten op de oogst of andere zaken.

ARTIKEL 11.

De gebruiker ziet af van elk verhaal tegen de stad, en met name voor elke schade waarvoor de stad aansprakelijk zou zijn, om welke reden dan ook.

De stad kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor schade die zou voortvloeien uit het ter beschikking stellen van de ruimten aan de gebruiker.

De gebruiker vrijwaart de stad voor elke vordering die door een derde zou worden ingesteld en die het gevolg zou zijn van het ter beschikking stellen van de ruimten aan de gebruiker.

ARTIKEL 12.

De stad heeft te allen tijde toegang tot het uitgeleende pand om zich te vergewissen van de correcte nakoming van de verplichtingen door de bewoner. Zij zal de bewoner ten minste een week van tevoren op de hoogte stellen van een eventueel bezoek.

ARTIKEL 13.

De gebruiker verbindt zich ertoe, op straffe van schadevergoeding indien nodig, als een voorzichtig en redelijk persoon zorg te dragen voor het beheer en het behoud van het uitgeleende goed.

Hij verbindt zich ertoe het ter beschikking gestelde goed te gebruiken volgens technieken en praktijken die de kwaliteit van de bodem en de natuurlijke hulpbronnen, de kwaliteit van het landschap en de biodiversiteit respecteren. Het volgende is dan ook verboden:

- het verspreiden en lozen van synthetische chemische producten op het goed,
- het gebruik op het goed van zaad dat is gecoat met chemische gewasbeschermingsmiddelen,
- het gebruik van synthetische preventieve behandelingen, synthetische groeibevorderaars of synthetische aminozuren die worden toegediend aan eventuele dieren op het perceel,

- het storten van afval op het terrein.

De bewoner is verplicht het pand te onderhouden, kleine en grote herstellingen uit te voeren en de bestaande elementen, al dan niet natuurlijk, in goede staat te houden. Hij verbindt zich ertoe te zorgen voor een zorgvuldig toezicht op en beheer van het pand. Hij zal met name alle maatregelen nemen om klachten van omwonenden te voorkomen, hetzij als gevolg van zijn eigen bewoning, hetzij door toedoen van derden.

Er mogen geen voorzieningen of omheiningen worden geplaatst en er mogen geen bouwwerken, zelfs geen tijdelijke, op het terrein worden opgericht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. In voorkomend geval is de bewoner verplicht alle benodigde vergunningen te verkrijgen.

De gebruiker is verplicht het perceel op de overeengekomen datum vrij van bewoning terug te geven, in goede staat wat betreft vruchtwisseling, vruchtbaarheid, onderhoud en netheid.

ARTIKEL 14.

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

Elk geschil of betwisting met betrekking tot het bestaan, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst valt onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken en hoven van Brussel.

ARTIKEL 15.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van de opschorting en/of nietigverklaring door de toezichthoudende autoriteit, waaronder de Stad ressorteert, van het besluit van de gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst.

Opgemaakt te …….

In evenveel originele exemplaren als er partijen zijn

Voor de Stad Brussel

Vanwege de Raad:
De Stadssecretaris

De Raad,

Emilie Dupont

Frederik Ceulemans, Schepen van Klimaat

Voor de lener

BIJLAGEN BIJ DE BRUIKLEENOVEREENKOMST

BIJLAGE 1 - Locatie van het terrein

BIJLAGE 2 – Aanvraag van de inschrijver

BIJLAGE 3 – Goedgekeurd inrichtingsplan

BIJLAGE 4 – Oproep tot het indienen van blijken van belangstelling

BIJLAGE 5 – Overzicht van de toestand bij aanvang

Alvorens enige installatie (kassen, schuilplaatsen, waterreservoirs, enz.) te plaatsen, dient de gebruiker:

- De nodige vergunningen (stedenbouwkundige vergunning) aanvragen bij de bevoegde autoriteiten.
- Het samen met de Stad Brussel opgestelde landschapsplan naleven en zich hieraan houden gedurende de gehele looptijd van de bruikleenovereenkomst.