



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEBRUIKSOVEREENKOMST KUNSTGRASVELD TE BERG – gemeenteraad 18 september 2025

Met betrekking tot het tijdelijk gebruik van het aan te leggen kunstgrasveld gelegen Visserijlaan te 1910 Kampenhout, kadastraal gekend onder 4^{de} afdeling, sectie D, nummers 428K en 428C

(Hierna "*Overeenkomst*")

TUSSEN ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Kampenhout**, gevestigd te 1910 Kampenhout, Gemeentehuisstraat 32, met ondernemingsnummer 0207.553.280, geldig vertegenwoordigd door:

- Kris Leaerts, in hoedanigheid van burgemeester;
- Veerle Verwulghen, in hoedanigheid van waarnemend algemeen directeur.

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet Lokaal Bestuur is voormeld besluit onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht.

Hierna "*Gemeente*".

EN

2. **V.K. Berg-Op**, gevestigd te 1910 Kampenhout, Kerkhoflaan 28, met ondernemingsnummer 0435.836.440, geldig vertegenwoordigd door:

- Eddy Milleville, in hoedanigheid van bestuurder;
- Andre Van Ingelgom, in hoedanigheid van bestuurder;
- Roger Verbiest, in hoedanigheid van bestuurder.

3. **Sporting Kampenhout VZW**, gevestigd te 1910 Kampenhout, Zeypestraat 26a, met ondernemingsnummer 0444.790.827, geldig vertegenwoordigd door:

- Andries Vanhoof, in hoedanigheid van bestuurder;
- André Elinckx, in hoedanigheid van bestuurder

Hierna "*Gebruikers*" en afzonderlijk "*Gebruiker*".

Hierna ook gezamenlijk de "*Partijen*" en afzonderlijk "*Partij*" genoemd.

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN ALS VOLGT:

- De Gemeente is eigenaar van het aan te leggen kunstgrasveld gelegen te 1910 Kampenhout, Visserijlaan.
- Sporting Kampenhout VZW wordt op de sportsite De Zeype geconfronteerd met een plaatsgebrek.
- Op de voetbalsite gelegen te Berg is de V.K. Berg-Op actief.
- Het aan te leggen kunstgrasveld, eigendom van de Gemeente, is gelegen op de voetbalsite te Berg. De Gemeente ambieert om er een kunstgrasveld aan te leggen, met dien verstande dat beide Gebruikers hiervan gebruik kunnen maken.
- Gelet op deze investering door de Gemeente verbinden de Gebruikers er zich toe om de nodige inspanningen te leveren zodat aan alle jongeren, ongeacht geslacht, van de gemeente Kampenhout alsook de G-sporters de mogelijkheid wordt geboden om te voetballen in eigen gemeente.
- Partijen beogen met deze Overeenkomst hun gezamenlijke afspraken te formaliseren.
- Rekening houdende met het gebruik, welk ter bevordering van het algemeen belang is, wordt deze Overeenkomst als uniek ervaren.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Het voorwerp

- 1.1. De Gemeente geeft aan de Gebruikers, die aanvaarden, het aan te leggen kunstgrasveld in gebruik (hierna "**Gebruiksrecht**") overeenkomstig de voorwaarden en de modaliteiten van deze Overeenkomst.

Artikel 2 - Omschrijving van het onroerend goed

- 2.1. Het Gebruiksrecht heeft betrekking op het aan te leggen kunstgrasveld gelegen te 1910 Kampenhout, Visserijlaan, kadastraal gekend onder 4^{de} afdeling, sectie D, nummers 428K en 428C.
- 2.2. Partijen bevestigen – voor de goede orde – dat de kantine en andere gebouwen geen deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
- 2.3. De Gebruikers bevestigen op de hoogte te zijn van het gegeven dat de Gemeente een kunstgrasveld zal aanleggen op het Onroerend Goed waarop zij een Gebruiksrecht bekomen. De Gebruikers zullen de aanleg hiervan tijdens het Gebruiksrecht toestaan en geen aanspraak maken en/of recht hebben op enige vergoeding (bijvoorbeeld voor eventueel mindergenot) gedurende de aanleg.

Artikel 3 - Staat van het Onroerend Goed en plaatsbeschrijving

- 3.1. Partijen zullen uiterlijk bij aanvang van de Overeenkomst in onderling overleg een omstandige, tegensprekelijke ingaande plaatsbeschrijving van het Onroerend Goed (laten) opmaken.
- 3.2. Partijen zullen in onderling overleg een omstandige, tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving van het Onroerend Goed (laten) opmaken bij het einde van de Overeenkomst, normale slijtage bij normaal gebruik in acht genomen.
- 3.3. Indien Partijen geen akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de Partijen een deskundige aanduiden die een plaatsbeschrijving opmaakt.
- 3.4. De gemeente draagt de eventuele kosten, zowel met betrekking tot de ingaande als de uitgaande plaatsbeschrijving.

Artikel 4 - Bestemming

- 4.1. Het Onroerend Goed wordt aan de Gebruikers ter beschikking gesteld met de uitsluitende bestemming om dit te gebruiken met het oog op de beoefening van voetbalsport en andere sporten voor zover die het terrein niet beschadigen.
- 4.2. Het is verboden om het Onroerend Goed te gebruiken voor enige andere activiteit en/of bestemming dan sportactiviteiten.
- 4.3. Voormelde bestemming mag niet worden gewijzigd en/of uitgebreid zonder uitdrukkelijk, voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de Gemeente.

Artikel 5 - Duur

- 5.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan en aanvaard tussen Partijen voor een duurtijd van vijftien (15) jaar, die aanvang neemt vanaf de oplevering van het kunstgrasveld, **zijnde 31 juli 2025**. De modaliteiten van de maandelijkse vergoeding worden bepaald in artikel 7.
- 5.2. De Overeenkomst kan – uitdrukkelijk in onderlinge overeenstemming of stilzwijgend – worden verlengd.

Artikel 6 - Deelgebruik van het Onroerend Goed

- 6.1. De Gebruikers verbinden zich er toe om het Onroerend Goed ook door derden (bijvoorbeeld verenigingen, scholen, etc.) op hun eigen verantwoordelijkheid te laten gebruiken, eventueel op verzoek van de Gemeente, voor zover de eigen werking dit toelaat (d.i. wanneer de Gebruikers zelf geen gebruik maken van hun Gebruiksrecht).
- 6.2. Voorafgaandelijk het gebruik door derden is het vereist dat beide Gebruikers hun akkoord hiertoe hebben gegeven.

- 6.3. De Gebruikers verbinden zich er toe om de Gemeente van voormeld gebruik voorafgaandelijk in kennis te stellen, voor zover hiertoe niet door de Gemeente werd verzocht.
- 6.4. Er wordt gevraagd om één gezamenlijke jeugdwerking te behouden en dit onder het stamnummer en het beheer van Sporting Kampenhout, met als ultieme doel om eigen opgeleide spelers maximaal klaar te stomen voor de 1ste elftallen van beide clubs, waarbij spelers die niet meteen in aanmerking komen voor het 1ste elftal van Sporting Kampenhout, na overleg tussen de clubs én de speler in kwestie, ingepast kan worden in het 1ste elftal van V.K. Berg-Op.
- 6.5. Voorrangsregel: bij de opmaak van de planning van de kalender, krijgt V.K. Berg-Op voorrang, Sporting Kampenhout kan de resterende vrije tijdstippen invullen

Artikel 7 - Vergoeding

- 7.1. Het Gebruiksrecht wordt verleend tegen een maandelijkse gebruiksvergoeding te betalen door de Gebruikers aan de Gemeente.
- 7.2. Voormelde gebruiksvergoeding wordt bepaald aan de hand van de kostprijs voor de aanleg van het kunstgrasveld.

Concreet wordt de gebruiksvergoeding voor het Gebruiksrecht bepaald aan de hand van volgende berekening: $1/3^{\text{de}}$ van de kostprijs / 15 jaar / 12 maanden.

Op heden wordt de totale kostprijs geraamd op **652.366,09 euro (incl. btw)**, wat overeenkomstig voormelde berekening resulteert in een maandelijkse gebruiksvergoeding van 1.208,08 euro, afgerond tussen Partijen op **1.208 euro**.

- 7.3. Gebruikers zijn gehouden tot betaling van de maandelijkse gebruiksvergoeding, op heden bepaald op 1.208 euro.

De gebruikers komen overeen **elk de helft** bij te dragen aan de Gemeente, hetzij **604 euro** per maand.

- 7.4. Voormelde Gebruiksvergoeding is maandelijks betaalbaar en dit steeds uiterlijk op de eerste dag van de maand en dit voor de eerste maal vanaf **1 oktober 2025**. De laatste maandelijkse gebruiksvergoeding wordt op **1 september 2040** betaald.

De Gebruiksvergoeding dient telkens betaald te worden via overschrijving op het bankrekeningnummer van de Gemeente te weten BE75 0910 0015 7451 met vermelding van de mededeling gebruiksrecht kunstgrasveld Berg.

- 7.5. De Gebruiksvergoeding is opeisbaar bij het eenvoudig verstrijken van voormelde termijn die gelijkstaat met een ingebrekestelling vanwege de Gemeente.

Indien een som niet is (terug)betaald op de vastgestelde vervaltermijn, kan schuldvergelijking plaatsvinden door inhouding op de jaarlijkse sport- en onderhoudssubsidies van de Gemeente waarop de Gebruikers gerechtigd zijn.

Artikel 8 - Bijzondere rechten en plichten van Partijen

8.1. Zorgvuldig gebruik overeenkomstig de bestemming

De Gebruikers zijn ertoe gehouden om – vanaf de aanvang van deze Overeenkomst en gedurende de duurtijd van de Overeenkomst – het Onroerend Goed steeds als een voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken, zonder de bestemming ervan, zoals omschreven in artikel 4 van deze Overeenkomst, te wijzigen en het Onroerend Goed bij het einde van de Overeenkomst terug te geven in dezelfde staat zoals bij aanvang van deze Overeenkomst, normale slijtage bij normaal gebruik in acht genomen.

8.2. Onderhoud en herstellingen

De Gebruikers staan – vanaf de aanvang van deze Overeenkomst en gedurende de duurtijd van de Overeenkomst – in voor het onderhoud en gewone herstellingen van het Onroerend Goed.

De Gebruikers verbinden er zich toe om onderhoud- en herstellingswerken die zich opdringen naar aanleiding van hun eigen gebruik van het Onroerend Goed onmiddellijk na de kennisname ervan op eigen kosten uit te voeren.

Wanneer er grote herstellingen, die ten laste zijn van de Gemeente, noodzakelijk zouden blijken, dan zijn de Gebruikers ertoe gehouden om de Gemeente daarvan onmiddellijk (vanzelfsprekend afhankelijk van de urgentiegraad, doch uiterlijk binnen 48 uur na kennisname) daarvan bij aangetekend schrijven te verwittigen. Bij gebreke daaraan zijn de Gebruikers aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door haar nalatigheid.

8.3. Aansprakelijkheid

De Gebruikers zijn gehouden tot en vrijwaren de Gemeente op eerste verzoek voor het volledige risico en de volledige aansprakelijkheid voor om het even welk ongeval of schade, welk door het gebruik dat aan haar wordt toegestaan wordt veroorzaakt.

De Gebruikers zijn gedurende de Overeenkomst onder meer ook gehouden tot de aansprakelijkheid met betrekking tot hun gebruik van het Onroerend Goed volgend uit (niet-limitatief):

- gebrekkige goederen;
- artikel 3.101 van het Burgerlijk Wetboek;
- artikel 6.5 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

8.4. Verzekeringen

De Gebruikers verbinden er zich toe om – vanaf de aanvang van deze Overeenkomst en gedurende de duurtijd ervan – het Onroerend Goed te verzekeren voor risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand, storm, bijkomende risico's (gevolgschade), etc.

De Gebruikers verbinden er zich toe om alle kosten met betrekking tot deze verzekering(en) te dragen.

8.5. Aanwezigheid algemene ledenvergadering Gebruikers

De Gebruikers verbinden er zich toe om op eenvoudig verzoek van de Gemeente de burgemeester, de schepen van sport, de schepen van financiën en/of de financieel directeur uit te nodigen op haar algemene ledenvergadering(en).

8.6. Inspanningsverbintenis

De Gebruikers verbinden er zich toe de nodige inspanningen te leveren zodat aan alle jongeren, ongeacht geslacht, van de gemeente Kampenhout alsook de G-sporters de mogelijkheid wordt geboden om te kunnen voetballen in eigen gemeente.

8.7. Huishoudelijk reglement

De beide clubs verbinden zich er toe om onderling een huishoudelijk reglement uit te werken, waarin de praktische afspraken verduidelijkt worden alsook een regeling betreffende financiële tussenkomst door Sporting Kampenhout vzw aan V.K. Berg Op voor het gebruik van energie en water.

Artikel 9 - Kosten en lasten

- 9.1. Alle belastingen, (gebruiks)lasten, boeten, met uitzondering van de onroerende voorheffing, en dit vanaf de ondertekening van deze Overeenkomst vallen ten laste van de Gebruikers.

Artikel 10 - Opzeg tijdens wederverhuring

- 10.1. Indien na het verstrijken van de oorspronkelijke duurtijd uit artikel 5 een wederverhuring plaatsvindt, hebben de Gebruikers en de Gemeente tijdens deze wederverhuring het recht om de Overeenkomst op eenvoudig verzoek op te zeggen door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij(en) waarin op een ondubbelzinnige wijze kenbaar wordt gemaakt dat men de Overeenkomst wenst op te zeggen, zonder dat eerstgenoemde hierbij gehouden is tot een opzegvergoeding.
- 10.2. In het geval van een opzeg dient een opzegtermijn van drie (3) maanden in acht te worden genomen, te rekenen vanaf de maand die volgt op de datum van verzending van het aangetekend schrijven.

Artikel 11 - Overdracht

- 11.1. Het is de Gebruikers niet toegestaan de rechten en plichten uit deze Overeenkomst (geheel of gedeeltelijk) over te dragen aan een derde, behoudens voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 12 - Ontbindende voorwaarde

- 12.1. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het besluit tot ondertekening van deze Overeenkomst wordt geschorst en/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State.

In dit geval wordt de Overeenkomst ontbonden en zal de Overeenkomst geen uitwerking meer hebben voor de toekomst. Partijen zullen jegens elkaar tot niets meer gehouden zijn.

Artikel 13 - Splitsbaarheid

- 13.1. Indien één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst ongeldig, onwettig, nietig of onafdwingbaar zouden worden verklaard of een gedeelte van de Overeenkomst wordt ontbonden, zal dit geen afbreuk doen aan de wettigheid, geldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst.
- 13.2. Partijen zullen desgevallend te goeder trouw onderhandelen teneinde de bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt. De vervangende bepaling dient derhalve zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke intenties van Partijen en het evenwicht van de Overeenkomst niet in het gedrang te brengen.

Artikel 14 - Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

- 14.1. Deze Overeenkomst is onderworpen aan en zal worden geïnterpreteerd volgens het toepasselijke Belgisch recht.
- 14.2. Betwistingen aangaande de interpretatie en/of uitvoering van deze Overeenkomst zullen beslecht worden door de rechtbanken en hoven dewelke territoriaal bevoegd zijn over het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Aldus opgemaakt te Kampenhout, op
erkent er één ontvangen te hebben.

in drie (3) exemplaren (van (8) blz.) waarvan elke Partij

Voor **Gemeente Kampenhout**:

- De heer Kris Leaerts

- Mevrouw Veerle Verwulgen

Voor **V.K Berg-Op:**

- De heer Eddy Milleville



De heer Andre Van Ingelgom



- De heer Roger Verbiest



Voor **Sporting Kampenhout vzw:**

- De heer Andries Vanhoof



- De heer André Elinckx

