

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 september 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00728

Onderwerp:

Sluiten van een onderhands addendum bij de verkoopsovereenkomst dd 10 december 2013 van het onroerend goed te Gent, Ottogracht door de Stad Gent en het Gemeenschapsonderwijs aan de bvba Trobo - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om goedkeuring te verlenen aan een onderhands addendum te sluiten bij de verkoopsovereenkomst dd 10 december 2013 van het onroerend goed te Gent, Ottogracht +2 en 4 door de Stad en het Gemeenschapsonderwijs aan de BVBA Trobo.

In dit addendum wordt tussen partijen afgeweken van alinea 4 tot en met 8 van punt 5 van de bijzondere voorwaarden uit de overdrachtsakte d.d. 10 juni 2013 . Hierbij wordt de termijn waarbinnen het vooropgestelde renovatie- en bouwproject van de kapel en oude bibliotheek dient te zijn voltooid verlengd tot 01/02/2019, met uitzondering van de restauratie en inrichting van het verticale element (torentje), hetwelke dient te zijn gerealiseerd tegen 01/02/2020.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

De gemeenteraad is bevoegd op grond van het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20180518_Do_antwoord trobo.pdf (informatief)
- addendum ondertekend

MOTIVERING

Op 22 april 2013 werd tussen partijen een onderhandse overeenkomst tot overdracht van volgende onroerende goederen gesloten:

De bibliotheek gelegen te 9000 Gent, Ottogracht 2, thans gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tweede afdeling, sectie B, nr. 752 C, met een kadastrale oppervlakte van duizend vierhonderd vijfentachtig (1.485,00) m² (destijds eigendom van de Stad)

De Kapel gelegen te 9000 Gent, Ottogracht +2, thans gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tweede afdeling, sectie B, nr. 752 D, met een kadastrale oppervlakte van zeshonderd vierenzestig (664,00) m² (destijds eigendom van het GO!).

De overdracht van deze onroerende goederen werd notarieel verleden bij akte van 10 december 2013 en gebeurde onder meer onder volgende voorwaarde:

“De koper verbindt er zich toe het project zoals ingediend (bouwtechnisch, bestemming,...) te realiseren uiterlijk 4,5 jaar (54 maanden) na het verlijden van de authentieke verkoopakte. Het project zal als gerealiseerd worden beschouwd na definitieve oplevering van de bouwwerken en op het ogenblik dat de voorziene exploitatie van het onroerend goed een aanvang kan nemen.

Behoudens in gevallen van overmacht, hebben de verkopers het recht bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de beëindiging der werken, volgende bedragen te eisen bij wijze van forfaitaire schadevergoeding voor de eigenaars samen:

- *Voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftwintig euro (25,00 euro) per kalenderdag;*
- *Voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;*
- *Vanaf de eenenzestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.*

Deze schadevergoeding loopt totdat het project gerealiseerd is of totdat het recht van wederinkoop is uitgeoefend.

De koper verbindt er zich toe het gerealiseerde project en de hieruit voortvloeiende bestemming in stand te houden, behoudens afwijkingen met het akkoord van de Stad en het Gemeenschapsonderwijs.

Bij dit alles dient de koper zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincies, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, te schikken. “

De realisatie van het bouwproject heeft vertraging opgelopen. Deze vertraging is onde meer te wijten aan de omstandigheid dat de restauratie van de Kapel substantiële vertraging heeft opgelopen door de staat van het houtwerk, dat bij de verkoop niet visueel kon worden vastgesteld en er dus veel erger aan toe was dan verwacht waardoor het bijna integraal moest worden vervangen.

Verder moeten de gewelven ter hoogte van de houten zoldering van de kapel versterkt worden middels het plaatsen van houten en metalen profielen. Daar waar ten tijde van de aankoop geweten was dat deze werken gingen moeten gebuieren, is de uiteindelijke omvang en draagwijdte van het volledige verankeringsproces veel omvangrijker en moeilijker gebleken dan aanvankelijk ingeschat.

Gelet op de hierboven aangehaalde bijzondere omstandigheden die zich gesteld hebben in het restauratie-/bouwproject, lijkt het de Dienst Vastgoedbeheer aangewezen om de koper van de bedoelde onroerende goederen uitstel te verlenen voor het realiseren van het vooropgestelde project, met name tot 01/02/2019, met uitzondering van de restauratie en inrichting van het verticale element (torentje), hetwelke dient gerealiseerd te zijn tegen 01/02/2020.

Het Gemeenschapsonderwijs is op haar beurt akkoord gegaan met het te verlenen uitstel en heeft in dit opzicht de ontwerpovereenkomst reeds ondertekend.

Om partijen evenwel toe te laten in de toekomst autonomer op te treden bij eventuele toekomstige overschrijdingen van deze termijnen, wordt ook voorzien dat de eventueel te vorderen schadevergoeding door de Stad of het Go! afzonderlijk kan gevorderd worden, in welk geval de vorderende partij geacht wordt op te treden in naam en voor rekening van de andere partij.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed het in bijlage gevoegde en integraal van deze beslissing deel uitmakende addendum aan de verkoopovereenkomst d.d. 10 december 2013 tussen de Stad Gent, het Gemeenschapsonderwijs en de bvba Trobo met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Ottogracht +2 en 4, tot verlenging van de termijn waarbinnen het door de koper vooropgestelde bouwproject dient gerealiseerd te zijn.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- addendum ondertekend

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Addendum aan de verkoopovereenkomst d.d. 10 december 2013.

Tussen de partijen:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Martine De Regge, schepen van Facility management
- b) Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,
beiden met zetel ten stadhuize,

Hierna genoemd "**de Stad**",

2) Het Gemeenschapsonderwijs, openbare instelling van de Vlaamse Gemeenschap met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij bijzonder decreet van 14 juli 1998 betreffende het Gemeenschapsonderwijs (B.S. 30/09/1998) met zetel te 1000 Brussel, *Willebroeckslaan 136*, vertegenwoordigd door:

- *Raymonda Verdycx, gedelegeerd bestuurder*

Hierna genoemd "**het GO!**",

1 en 2 hierna samen genoemd '**de verkopers**'

En

3) De bvba Trobo, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Franklin Rooseveltlaan 176, ingeschreven in het RPR te Brussel onder nummer 0455.023.832 en hier overeenkomstig artikel 13 van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Jean-Pierre Bogaert, zaakvoerder.

Hierna genoemd "**de bvba Trobo of de koper**",

hierna samen ook genoemd "de partijen"

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Op 22 april 2013 werd tussen partijen een onderhandse overeenkomst tot overdracht van volgende onroerende goederen gesloten:

De **bibliotheek** gelegen te 9000 Gent, Ottogracht 2, thans gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tweede afdeling, sectie B, nr. 752 C, met een kadastrale oppervlakte van duizend vierhonderd vijftachtig (1.485,00) m² (destijds eigendom van de Stad)

De **Kapel** gelegen te 9000 Gent, Ottogracht +2, thans gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tweede afdeling, sectie B, nr. 752 D, met een kadastrale oppervlakte van zeshonderd vierenzestig (664,00) m² (destijds eigendom van het GO!).

De overdracht van deze onroerende goederen werd notarieel verleden bij akte van 10 december 2013 en gebeurde onder meer onder volgende voorwaarde:

“De koper verbindt er zich toe het project zoals ingediend (bouwtechnisch, bestemming,...) te realiseren uiterlijk 4,5 jaar (54 maanden) na het verlijden van de authentieke verkoopakte. Het project zal als gerealiseerd worden beschouwd na definitieve oplevering van de bouwwerken en op het ogenblik dat de voorziene exploitatie van het onroerend goed een aanvang kan nemen.

Behoudens in gevallen van overmacht, hebben de verkopers het recht bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de beëindiging der werken, volgende bedragen te eisen bij wijze van forfaitaire schadevergoeding voor de eigenaars samen:

- *Voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftwintig euro (25,00 euro) per kalenderdag;*
- *Voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;*
- *Vanaf de eenenzestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.*

Deze schadevergoeding loopt totdat het project gerealiseerd is of totdat het recht van wederinkoop is uitgeoefend.

De koper verbindt er zich toe het gerealiseerde project en de hieruit voortvloeiende bestemming in stand te houden, behoudens afwijkingen met het akkoord van de Stad en het Gemeenschapsonderwijs.

Bij dit alles dient de koper zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincies, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, te schikken. “

De realisatie van het bouwproject heeft vertraging opgelopen.

Met onderhavige overeenkomst wensen partijen de bij de bijzondere voorwaarden bepaalde maximumtermijn voor de uitvoering van de werken te verlengen, met behoud van het schadebeding ten behoeve van de verkopers bij overschrijding van de verlengde termijn.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1 – Wijziging uitvoeringstermijn van de werken

In afwijking van alinea 4 tot en met 8 van punt 5 van de bijzondere voorwaarden uit de overdrachtsakte d.d. 10 juni 2013, komen partijen het volgende overeen:

De bvba Trobo verbindt er zich toe het project zoals ingediend (bouwtechnisch, bestemming,...) en op basis waarvan de beslissing tot verkoop jegens deze laatste door de gemeenteraad van de Stad Gent d.d. 22 april 2013 is genomen, te realiseren uiterlijk tegen 01/02/2019, met uitzondering van de restauratie en inrichting van het verticale element (torentje), hetwelke dient gerealiseerd te zijn tegen 01/02/2020.

Het project zal als gerealiseerd worden beschouwd op het ogenblik dat de voorziene exploitatie van het onroerend goed een aanvang kan nemen.

Behoudens in gevallen van overmacht, hebben de verkopers, gezamenlijk optredend dan wel ieder afzonderlijk, het recht bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de beëindiging der werken, volgende bedragen te eisen bij wijze van forfaitaire schadevergoeding:

- *Voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftientig euro (25,00 euro) per kalenderdag;*
- *Voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;*
- *Vanaf de eenenzestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.*

Deze schadevergoeding loopt totdat het project gerealiseerd is of totdat het recht van wederinkoop is uitgeoefend.

Voor zover deze schadevergoeding door de Stad of het Go afzonderlijk gevorderd wordt, wordt de vorderende partij geacht eveneens op te treden in naam en voor rekening van de andere verkoper. De verkoper die het initiatief neemt tot invordering, stelt de andere verkoper daarvan in kennis op het ogenblik dat de schadevergoeding gevorderd wordt. Het Go en de Stad zullen in dit geval een verdeling doen van de schadevergoeding, volgens de verdeelsleutel bepaald in de samenwerkingsovereenkomst tussen hen beiden d.d. 24 september 2012.

De koper verbindt er zich toe het gerealiseerde project en de hieruit voortvloeiende bestemming in stand te houden, behoudens afwijkingen met het akkoord van de Stad en het Gemeenschapsonderwijs.

Bij dit alles dient de koper zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincies, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, te schikken. “

Artikel 2 – Behoud overige bepalingen koopakte

Voor het overige worden alle bepalingen en voorwaarden van de verkoopakte d.d. 10 juni 2013 ongewijzigd behouden.

Opgemaakt te Gent op *

Voor de Stad Gent,

De Algemeen Directeur

Bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Voor het Go!,



Raymonda...Verdijck
gedelegeerd bestuurder

Voor de BVBA 'Trobo'



Jean Pierre Bogaert
zaakvoerder

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 september 2018:

- Met unanimitéit
-