

OPSCHRIFT

Vergadering van 25 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00581

Onderwerp:

Subsidieovereenkomst tot beëindiging van een concessie van een terrein van sogent op de Voorhavenlaan - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de subsidieovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, Gent, waarbij een provisionele vergoeding van 75.000 euro wordt uitbetaald voor de vroegtijdige beëindiging van de concessieovereenkomst van de nv EMR voor een terrein op de Voorhavenlaan.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Algemene Zaken, Intercommunales en Bevolking

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Subsidieovereenkomst

MOTIVERING

Sogent, Voldersstraat 1, Gent, is eigenaar van een terrein gelegen aan de Voorhavenlaan te Gent, tussen de loodsen 20 en 22, kadastraal gekend onder Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, deel van nummers 3417/P en 3417/R, met een oppervlakte van 2.140 m².

Op deze grond was een concessieovereenkomst met nv EMR afgesloten voor een termijn van 26 achtereenvolgende jaren, aanvang nemend op 1 mei 1988 en eindigend op 30 april 2014.

De Stad Gent wenst op dit terrein over te gaan tot aanleg van een openbaar plein in het kader van de stadsontwikkeling van de Nieuwe Voorhaven. De Stad Gent heeft in 2002, bij de verkoop van loodsen 20, 22 en 23, bepaalde engagementen aangegaan jegens o.m. bvba De Nieuwe Voorhaven inzake de omgevingsaanleg in de Voorhaven. Daarom is het voor de Stad Gent noodzakelijk dat voormeld terrein vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad en dat alle gebouwen die zich nog op dat terrein bevinden worden verwijderd.

In artikel 2 van bovenvermelde concessieovereenkomst met nv EMR werd echter bedongen dat de vernieuwing van de overeenkomst zal worden toegestaan voor eenzelfde tijdperk van 26 jaar, indien het verlangen daartoe door de concessiehouder te kennen wordt gegeven per aangetekend schrijven, 12 maanden voor het eindigen van de eerste termijn van 26 jaar.

De raad van bestuur heeft bij besluit van 28 augustus 2013 beslist om geen vernieuwing van de concessieovereenkomst toe te staan, omwille van de noodzaak het terrein vrij te maken voor de aanleg van een openbaar plein.

Gezien nv EMR haar gewone activiteiten echter nog steeds voortzette op het terrein en nog geen aanstalten maakte om het terrein te ontruimen en de gebouwen te slopen, heeft de raad van bestuur bij besluit van 25 februari 2015 beslist in rechte te treden tegen nv EMR, teneinde te bekomen dat het terrein van sogent aan de Voorhavenlaan te Gent dat door nv EMR wordt bezet volledig wordt ontruimd en ter vrije beschikking wordt gesteld van sogent, met verwijdering op kosten van nv EMR van alle gebouwen die zich daar bevinden, en met naleving door nv EMR van alle verplichtingen die contractueel of wettelijk door nv EMR dienen te worden nageleefd in het kader van het einde van de concessie.

Op 12 april 2016 verklaarde het vredegerecht dat de vorderingen van sogent toelaatbaar en gegrond zijn, waarna nv EMR beroep instelde bij de rechtbank van eerste aanleg.

Op 9 juni 2017 kwam er een tussenvonnis van de rechtbank van eerste aanleg die oordeelde dat de concessieovereenkomst is geëindigd op 30 april 2014 in het kader van openbaar belang en dat nv EMR het terrein dient te verlaten en te ontruimen, met inachtnaam van de decretale bodemsaneringsverplichtingen binnen 12 maanden volgend op de betekening van dit vonnis. De rechtbank oordeelt echter ook dat sogent een schadevergoeding aan EMR verschuldigd is omwille van de vroegtijdige beëindiging van de concessieovereenkomst.

De schadevergoeding is provisioneel vastgelegd op 75.000,00 euro te betalen bij het betekenen van het vonnis. De definitieve schadevergoeding dient verder uitgeklaard te worden en daarbij zijn meester Van Burm en de firma Deloitte aangesteld voor de begeleiding in de gerechtelijke procedure.

De subsidieovereenkomst heeft tot doel om in eerste instantie de provisionele schadevergoeding van 75.000 euro te vergoeden aan sogent.

De rechtszaak m.b.t. de definitieve schadevergoeding is voor onbepaalde tijd uitgesteld waardoor er geen raming kan worden gemaakt van deze kosten. Een bijkomend addendum zal bijgevolg nog opgemaakt worden m.b.t. de afrekening van de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten m.b.t. de stopzetting van de concessieovereenkomst van nv EMR.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit integraal gevoegde subsidieovereenkomst met sogent, Voldersstraat 1, Gent, waarbij een provisionele vergoeding van 75.000 euro wordt uitbetaald voor de vroegtijdige beëindiging van de concessieovereenkomst van de nv EMR voor een terrein op de Voorhavenlaan.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Strategische Coördinatie - Dienst Stedelijke Vernieuwing

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34539 Het voeren van de actieve regie over de verschillende territoriale projectoperationele doelstellingen in functie van stedelijke vernieuwing met aangepaste methodes.

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5618500287.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2018	Totaal
404220001	6641000		75.000,00 euro	75.000,00 euro

Verwachte ontvangsten:
Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Subsidieovereenkomst

SUBSIDIEOVEREENKOMST TUSSEN SOGENT EN STAD GENT

Tussen de ondergetekenden:

1. **Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, BTW BE 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door zijn voorzitter van het directiecomité, de heer Van Goethem Frank, waarnemend algemeen directeur en door een lid van het directiecomité, mevrouw De Vos Rebecca, teamverantwoordelijke patrimonium.

Hierna ook genoemd “**sogent**”,

2. **Stad Gent**, maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie hier optreedt Schepenen van Stadsontwikkeling, Ruimtelijke Planning en Wonen, de heer Sven Taeldeman, en de Algemeen Directeur, mevrouw Mieke Hullebroeck.

Hierna ook genoemd “**Stad Gent**”.

In uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van

OVEREENKOMST

Artikel 1 VOORAFGAAND

Onderhavige overeenkomst kadert binnen de stadsontwikkeling van de Voorhaven. De Stad Gent wil er meer ruimte voor de buurt creëren en het openbaar domein groener inrichten. Zo heeft de Stad Gent een ontwerp klaar voor de herinrichting van de locatie van de voormalige loods 21 tot een groenplein, waar momenteel nv EMR nog gehuisvest is.

Sogent is eigenaar van dit terrein gelegen te 9000 Gent, Voorhavenlaan, tussen loodsen 20 en 22, waarop een concessieovereenkomst met nv EMR is afgesloten voor een termijn van 26 achtereenvolgende jaren, aanvang nemend op 1 mei 1988 en eindigend op 30 april 2014.

In de concessieovereenkomst met nv EMR werd bedongen dat de vernieuwing van de overeenkomst zal worden toegestaan voor eenzelfde tijdperk van 26 jaar, indien het verlangen daartoe door nv EMR werd te kennen gegeven, welk zij gedaan hebben.

Stad Gent wenst op dit terrein over te gaan tot aanleg van een openbaar plein en is hiervoor ook engagementen aangegaan inzake omgevingsaanleg in de Voorhaven. Om voornoemde reden heeft Stad Gent dan ook aan sogent gevraagd de concessieovereenkomst niet te

verlengen en de nodige stappen te ondernemen om ervoor te zorgen dat de activiteiten door EMR op het terrein worden beëindigd en de gebouwen worden verwijderd.

De Raad van Bestuur heeft bij besluit van 28 augustus 2013 beslist om geen vernieuwing van de concessieovereenkomst toe te staan, omwille van de noodzaak om het terrein vrij te maken voor de aanleg van een openbaar plein.

Gezien nv EMR haar activiteiten bleef verderzetten op het terrein en geen aanstalten maakte om het terrein te ontruimen en de gebouwen te slopen, heeft de Raad van Bestuur bij besluit van 25 februari 2015 beslist in rechte te treden tegen nv EMR, teneinde te bekomen dat het terrein, conform de contractuele en wettelijke verplichtingen, door nv EMR en op hun kosten zou worden ontruimd. Voor de begeleiding van de gerechtelijke procedure zijn Meester Van Burm en de firma Deloitte aangesteld.

Op 12 april 2016 verklaarde het vrederecht dat de vorderingen van sogent toelaatbaar en gegrond zijn, waarna nv EMR beroep instelde bij de rechtbank van eerste aanleg.

Op 9 juni 2017 kwam er een tussenvonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg die oordeelde dat de concessieovereenkomst is geëindigd op 30 april 2014 in het kader van openbaar belang en dat nv EMR het terrein dient te verlaten en te ontruimen binnen de 12 maanden volgend op de betekening van dit vonnis.

De Rechtbank van Eerste Aanleg bepaalde echter ook dat het risico van deze vroegtijdige beëindiging niet zomaar kan afgewenteld worden op de investerende concessiehouder en veroordeelt sogent tot het betalen van een schadevergoeding, die verder dient uitgeklaard te worden. Bij het betekenen van het vonnis dient sogent echter reeds een provisionele som van 75.000,00 euro te betalen.

Voor de begeleiding van de gerechtelijke procedure en bepaling van de schadevergoeding zijn Meester Van Burm en de firma Deloitte aangesteld.

Artikel 2 OMSCHRIJVING VAN DE ACTIE

Stad Gent is bereid de schadevergoeding met betrekking tot de gerechtelijke procedure voor het stopzetten van de concessieovereenkomst met nv EMR voor de aanleg van een openbaar plein, te vergoeden via een subsidie.

Onderhavige overeenkomst beperkt zich momenteel tot de provisionele schadevergoeding vastgelegd door de Rechtbank van Eerste Aanleg, gezien de definitieve schadevergoeding nog voorwerp uitmaakt van verdere procedure.

Actie	Subsidie met betrekking tot de rechtszaak beëindiging concessie EMR
Looptijd van de actie	Eenmalig
Totaal toegekend subsidiebedrag	75.000,00 euro

Artikel 3 FINANCIERING

Voor de financiering van de actie wordt de toegekende subsidie uit artikel 2 aan sogent gestort op rekeningnummer BE86 0910 0028 3450 op naam van sogent, volgens deze modaliteiten:

- 100% van de middelen (75.000,00 euro) wordt uitbetaald na de ondertekening van onderhavige overeenkomst en na betekening van het vonnis.
- Deze middelen zullen aangewend worden als provisionele schadevergoeding voor de vroegtijdige beëindiging van de concessieovereenkomst, conform het vonnis van de rechtbank.

Artikel 4 OMVANG KOSTEN STOPZETTING EMR

De Rechtbank van Eerste Aanleg heeft aldus in zijn vonnis van 9 juni 2017 bepaald dat er een provisioneel bedrag van 75.000,00 euro moet betaald worden, gezien de rechtbank nog geen enkel zicht heeft op de werkelijke schade.

Om de Rechtbank van Eerste Aanleg toe te laten een standpunt in te nemen over de bepaling van de schadevergoeding, dienden partijen zijn conclusies neer te leggen in het najaar van 2017.

Bij het pleidooi van deze conclusies op 5 januari 2018 heeft de rechtbank bepaald dat de zaak niet in staat van wijzen was, gezien nv EMR de opdracht om 'de aard en de omvang van de schade wegens vervroegde verhuizing' onvoldoende heeft uitgevoerd. De rechtbank is van oordeel dat nv EMR zelf een zeer duidelijk standpunt moet innemen omtrent de schade die zij meent te lijden bij de vervroegde verhuizing. Pas nadien kan de zaak opnieuw worden opgeroepen.

De rechtszaak is dan ook voor onbepaalde tijd uitgesteld, waardoor er nog geen raming kan gemaakt worden van de definitieve schadevergoeding.

Onder voorbehoud dat hiervoor de nodige kredieten werden voorzien in een door de gemeenteraad goedgekeurd budget, zal nog een addendum aan onderhavige overeenkomst opgemaakt worden voor de definitieve afrekening van de rechtstreekse en onrechtstreekse kosten m.b.t. de stopzetting van de concessieovereenkomst van nv EMR, waaronder, zonder limitatief te zijn, de definitieve schadevergoeding, advieskosten en advocatenkosten, ...

Artikel 5 ALGEMENE BEPALINGEN

Stad Gent kan overgaan tot gehele of gedeeltelijke terugvordering van de uitgekeerde subsidie in geval ze niet gebruikt werd voor het doel waarvoor ze werd toegekend of indien er geen betalingsbewijs aan de nv ERM wordt voorgelegd.

Sogent verbindt er zich toe wanneer Stad Gent om meer info verzoekt, dit binnen de 7 werkdagen na ontvangst van het verzoek te verstrekken.

Stad Gent heeft het recht om de aanwending van de verleende subsidie te doen controleren, alsook de aard en het bedrag van de subsidie die wordt toegekend.

Ingeval sogent zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

Artikel 6 RECHTSMACHT

In geval van betwisting omtrent de naleving van deze overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

Artikel 7 INWERKINGTREDING VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst treedt in werking vanaf ondertekening ervan door beide partijen, voor zover deze overeenkomst werd goedgekeurd door de Gemeenteraad en de Raad van Bestuur van sogent en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in kader van het bestuurlijk toezicht.

Gedaan te Gent, op #

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Namens de Stad Gent

Algemeen Directeur Schepen van
Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke
Planning en
Wonen (bij
delegatiebesluit
van 21/02/2017)

Mieke Hullebroeck Sven Taeldeman

Namens sogent,

Waarnemend Teamverantwoordelijke
algemeen directeur, patrimonium, lid van
voorzitter van het het directiecomité
directiecomité

Frank Van Goethem Rebecca De Vos

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2018:

- 32 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Ilknur Cengiz; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'hose; Camille Daman; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Martine De Regge; Elke Decruynaere; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bruno Matthys; Christophe Peeters; Fatma Pehlivan; Karla Persyn; Guy Reynebeau; Greet Riebbels; Anne Schiettekatte; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Resul Tapmaz; Karin Temmerman; Daniel Termont; Bram Van Braeckvelt; Caroline Van Peteghem; Freya Van den Bossche; Filip Watteeuw; Sas van Rouveroij
 - 0 stem(men) tegen:
 - 14 onthouding(en): Siegfried Bracke; Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Ömer Faruk Demircioglu; Paul Goossens; Guido Meersschaut; Gert Robert; Elke Sleurs; Filip Van Laecke; Jef Van Pee; Sandra Van Renterghem; Geertrui Vercaemer; Wis Versyp; Veli Yüksel
-