

## OPSCHRIFT

Vergadering van 11 april 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00354

**Onderwerp:**

**Overdracht en wijziging van de erfpachtovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te Gent, Sint-Veerleplein (Oude Vismijn) - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om akkoord te gaan met:

- enerzijds de overdracht van de erfpachtovereenkomst met betrekking tot het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Sint-Veerleplein 5 door nv Nieuwe Vismijn (erfpachter) aan de op te richten nv Macellum, Oplombeekstraat 6, 1755 Gooik.
- Anderzijds het wijzigen van deze overgedragen erfpachtovereenkomst in die zin dat een vrijstelling van canon wordt toegekend gedurende 10 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2018, gevolgd door een periode van 5 jaar waarin een gereduceerde canon van 20.000 euro (te indexeren) moet betaald worden, zodat de volledige canon van 40.000 euro per jaar (te indexeren) moet betaald worden vanaf 1/1/2033. Daarnaast wordt de duur van de erfpacht verlengd tot 31/12/2077, hetgeen neerkomt op een verlenging met 9 jaar en 9 maanden. Tot slot zal, bij afzonderlijk te sluiten overeenkomst, aan de Stad een kosteloos gebruik van het onroerend goed worden toegekend door middel van een aantal stadsdagen per jaar ( min. 5 - max. 10).

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Financieel sjabloon (informatief)

---

## MOTIVERING

Op 28 maart 2006 werd tussen de Stad Gent en nv Nieuwe Vismijn (toen nv Vic, doch later overgedragen) een erfpachtvereenkomst afgesloten voor de site Oude Vismijn, gelegen te 9000 Gent, Sint-Veerleplein 5.

Deze erfpachtvereenkomst werd tijdens haar looptijd reeds een aantal keer gewijzigd.

Een eerste wijziging werd door de gemeenteraad goedgekeurd in mei 2009 om redenen van subsidies, waarbij het (toen onbebouwd) deel waar de infobalie van Dienst Toerisme zich op vandaag bevindt uit de erfpachtvereenkomst werd gelicht.

De tweede wijziging werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 22 oktober 2012, waarbij het Poortgebouw en de nieuwbouw uit de erfpachtvereenkomst werden gelicht, omdat de erfpachter in financiële moeilijkheden zat en de werken met het oog op de renovatie en inrichting van de kantoren voor Dienst Toerisme niet kon realiseren. Hierdoor werd de Stad opnieuw volle eigenaar van dit deel van de site waarbij ter compensatie van de door nv Nieuwe Vismijn gerealiseerde meerwaarde aan het Poortgebouw een vergoeding werd betaald ten bedrage van 243.924,12 euro.

Ook werd door de Stad aan nv Nieuwe Vismijn vóór de overname van het poortgebouw en de nieuwbouw reeds 760.277,72 euro aan huurgelden upfront betaald voor werken uitgevoerd aan de nieuwbouw alsook aan de verbouwing van de verdiepingen boven 't Geduld, en die verschuldigd waren ingevolge een huurovereenkomst d.d. 28 september 2010 met de nv Nieuwe Vismijn. Deze huurovereenkomst werd evenwel ingevolge de tweede wijziging aan de erfpachtvereenkomst op 22 oktober 2012 ongedaan gemaakt.

Daarnaast werd op 4 februari 2011 tussen nv Nieuwe Vismijn en nv Imbock - eigenaar van het aanpalend pand, gelegen te Sint-Veerleplein 6 - gekend als 't Geduld - een erfpachtvereenkomst afgesloten, die in gemeenteraadszitting van 27 februari 2012 werd overgenomen door de Stad Gent als erfpachter.

De financiële situatie van nv Nieuwe Vismijn is sedertdien achteruit blijven gaan en sinds mei 2013 heeft de nv Nieuwe Vismijn verschillende keren een beroep gedaan op de procedure gerechtelijke reorganisatie. Ondanks het reorganisatieplan dat in het kader van deze procedure werd gehomologeerd en uitgevoerd, zijn de financiële problemen blijven aanhouden, onder meer door een langdurig geschil tussen de nv Nieuw Vismijn en de uitbater van de brasserie op de site.

Een laatste verzoek tot homologatie van een bijkomend reorganisatieplan werd door de rechtbank op 19 juni 2007 in graad van hoger beroep afgewezen.

Hierop werd een procedure van gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag van de nv Nieuwe Vismijn geopend bij vonnis van de rechtbank van koophandel van Gent op 20 juli 2017. In het kader van deze procedure werd een gerechtelijk mandataris belast met de overdracht van de erfpacht op de site tegen 19 januari 2018. Bij vonnis van de rechtbank van koophandel te

Gent d.d. 16 januari 2018 werd een verlenging van de duur van opschorting verleend tot en met 19 april 2018.

Indien geen overname gerealiseerd wordt in het kader van deze procedure, rest enkel nog de mogelijkheid van het faillissement van de nv Nieuwe Vismijn.

In casu heeft de gerechtelijk mandataris slechts 1 bod ontvangen in overeenstemming met het schattingsverslag van deze site, nl. van de nv Saffelberg Investments, Oplombeekstraat 6, 1755 Gooik (ingeschreven in het RPR te Brussel onder nummer BTW BE 0892.301.812) voor een bedrag van 3.100.000 euro. Dit bod is evenwel gedaan onder voorwaarde van een aantal aanpassingen aan de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst.

De huidig lopende erfpachtovereenkomst werd gesloten onder volgende voorwaarden:

Duur: 60 jaar, ingaande op 1 april 2006 en eindigend op 31 maart 2066

Canon:

- vrijstelling gedurende 9 jaar en 9 maanden, nl. tot en met 31/12/2015
- vanaf 1/1/2016 – 31/12/2030 (15 jaar): de tot dat ogenblik geïndexeerde basisvergoeding van 20.000 euro per jaar (op heden bedraagt de jaarlijkse canon geïndexeerd 24.642,06 euro)
- vanaf 1/1/2031 – einde (35 jaar en 3 maanden): de tot dat ogenblik geïndexeerde basisvergoeding van 40.000 euro per jaar

De nv Saffelberg Investments, die de erfpachtovereenkomst wenst over te nemen via een op te richten naamloze vennootschap 'Macellum', Oplombeekstraat 6, 1755 Gooik, (waarvan de nv Saffelberg Investments 99 % aandeelhouder zal zijn) vraagt daarentegen:

- bijkomende vrijstelling van de canon gedurende 10 jaar, met ingang vanaf 01/01/2018, hetgeen betekent dat er pas op 01/01/2028 voor het eerst opnieuw een canon zal ontvangen worden door de Stad voor een bedrag van 20.000 euro per jaar, geïndexeerd tot op dat moment.
- Vanaf dan een periode van 5 jaar waarin een gereduceerde canon van 20.000 euro (te indexeren tot op dat moment) dient betaald te worden. Dit is dus vanaf 01/01/2028 tot en met 31/12/2032.
- Een betaling van de volwaardige canon van 40.000 euro per jaar (te indexeren) vanaf 01/01/2033.
- Een verlenging van de duur van de erfpacht tot 31/12/2077, hetgeen neerkomt op een verlenging met 9 jaar en 9 maanden.

In de gewijzigde erfpachtovereenkomst is opgenomen dat - bij afzonderlijk te sluiten overeenkomst - aan de Stad een kosteloos gebruiksrecht op de site zal worden toegekend door middel van een aantal 'stadsdagen' per jaar, die niet minder dan 5 en niet meer dan 10 zullen bedragen. Deze stadsdagen zullen door de nv Macellum niet opgelegd kunnen worden aan de huidige huurders van

de site, maar enkel aan toekomstige gebruikers/huurders. Omwille van de dringendheid van een akkoord over de overdracht in het kader van de gerechtelijke procedure, is ervoor gekozen om de uitwerking van het concept 'stadsdagen' in een aparte overeenkomst te regelen tussen de Stad en de overnemer, hetgeen zo snel mogelijk na de overdrachtsakte zal plaatsvinden.

In de oorspronkelijke erfpachtovereenkomst was bepaald dat een waarborg van 100.000 euro diende gesteld te worden, waarvan 50.000 euro zou vrijgegeven worden na voltooiing van de bouwwerken en na goedkeuring ervan door de Stad. Tot op heden werd de volledige waarborg behouden omwille van volgende werken die niet voltooid werden door de huidige erfpachter:

- afwerken scheidingsmuur vestiaire Vismijn en backoffice Toerisme
- afwerken nooduitgang langs de kant van het naastgelegen publiek sanitair.

Ingevolge de overdracht van het erfpachtrecht door de nv Nieuwe Vismijn, wordt deze laatste van zijn verplichtingen als erfpachter ontslagen vanaf het moment van de overdracht. Om deze reden zal de gestelde waarborg van 100.000 euro vrijgegeven worden aan deze vennootschap. Aan de overnemer zal gevraagd worden om een waarborg van 50.000 euro te stellen, gelet op het feit dat de nog te voltooien werken minimaal zijn. De overnemer verbindt er zich wel toe in de erfpachtovereenkomst om deze beide zaken af te werken binnen de twee jaar na overname van de erfpacht.

Niet alleen dient de Stad akkoord te gaan met een overdracht van de erfpacht maar wijzigingen aan de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden dienen bovendien ter goedkeuring van de gemeenteraad te worden voorgelegd.

Deze wijzigingen aan de erfpachtovereenkomst lijken verantwoord gelet op het feit dat:

- de vraag tot aanpassing kadert binnen een context van gerechtelijke reorganisatie met het oog op overdracht onder gerechtelijk gezag, met als enig alternatief een faillissement van de nv Nieuwe Vismijn...
- dit dossier een bijzondere economische context kent, waarin van de overnemer in de beginfase bijkomende financiële inspanningen en te nemen risico's gevraagd zullen worden
- De markt gespeeld heeft, na een publieke oproep tot overname van de erfpachtovereenkomst en het voorliggende overnamebod het enige bod is in overeenstemming met de geschatte waarde van het onroerend goed.
- de Stad bovendien alle belang heeft bij het floreren van deze site.
- De Stad een aantal stadsdagen (5- 10) per jaar toegekend krijgt.

De vraag tot overdracht van de erfpacht lijkt eveneens verantwoord, gelet op het feit dat de voorgestelde overnemer een Belgische naamloze vennootschap is, die in hoofdzaak zal opgericht worden door de nv Saffelberg Investments, een kapitaalcrachtige vennootschap. In dit opzicht kan er gesteld worden dat de overnemer voldoende financiële garanties kan aantonen om de contractuele verplichtingen na te komen. De nv Saffelberg Investments werd reeds in 2016 en 2017 onderzocht als potentiële overnemer (toen ook door middel van een op te richten vennootschap 'Macellum'), in het kader van de minnelijke overnamevoorstellen, waardoor dus kan verwezen worden naar de bevindingen van destijds.

De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtakte in zijn registers.

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit integraal gevoegde akte tot overdracht en wijziging van de erfpachtovereenkomst van 28 maart 2006 gesloten met de nv Nieuwe Vismijn, door deze laatste aan de nv Macellum, een vennootschap op te richten door de nv Saffelberg Investments, met maatschappelijke zetel te 1755 Gooik, Oplombeekstraat 6.

**Artikel 2:**

Ontslaat de heer Hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de erfpachtakte in zijn registers.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

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

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar x	MJP jaar x+1	MJP jaar +...	Totaal
347250002	7020000		0	0	0	0