
OPSCHRIFT

Vergadering van 11 januari 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00057

Onderwerp:

Het sluiten van een domeinconcessie en opstalovereenkomst voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning) voor het Schipperskaaiproject - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om haar goedkeuring te verlenen aan de kosteloze domeinconcessieovereenkomst af te sluiten met de cvba 'Ducoop', op een gedeelte van de ondergrond van de openbare weg, langsheen de Koopvaardijlaan te Gent, met een oppervlakte van 216,93 m² volgens het tracé en breedte aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14 december 2016, opgemaakt door de heer Kris Mertens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen.

Aan de gemeenteraad wordt anderzijds gevraagd om haar goedkeuring te verlenen aan de kosteloze opstalovereenkomst af te sluiten met de cvba 'Ducoop' op een ondergronds deel van het perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan te 9000 Gent, gekend ten kadaster onder Gent, 7^e afdeling sectie G, 0760 H 04 met een gemeten oppervlakte van 219,97 m², volgens het tracé en breedte aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14 december 2016, op gemaakt door de heer Kris Mertens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen.

Beide overeenkomsten worden afgesloten voor een periode van 50 jaar en worden gesloten voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning) binnen het Schipperskaaiproject.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw
- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

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 opstal

Burgelijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20161214_Do_opstalovereenkomst defintieve versie clean.doc
- 20161214_Do_Domeinconcessie finaal clean.doc
- opmetingsplan
- plan aanduiding erfdienstbaarheid stadsgebouw deel 1
- plan aanduiding erfdienstbaarheid stadsgebouw deel 2.pdf
- plan aanduiding erfdienstbaarheid stadsgebouw deel 3
- Demarcatie Grijs ; Zwartwater
- Demarcatie Warmte
- inventarisatie voormalige activiteiten oude dokken
- REGLEMENT OP WERKEN AAN NUTSVOORZIENINGEN
- Retributiereglement op werken aan nutsvoorzieningen (2016)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Beschrijvend bodemonderzoek handelsdok Oost - te raadplegen op de Dienst Vastgoedbeheer (Dorien Van Driessche)

MOTIVERING

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel aan de Oude Dokken te Gent, ten noorden van de Dampoort, werd tussen sogent en de cvba Schipperskaai op 25 juni 2014 een samenwerkingsovereenkomst Publiek-Private Samenwerking gesloten voor het ontwikkelen van het project Oude Dokken- Deel Handelsdok Oost 'Wonen aan de Schipperskaai'.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk werden ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid. Op 18 september 2014 werd de cvba Ducoop opgericht, om binnen de Ontwikkelingszone duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen :

- enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg.

en

- anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen de Ontwikkelingszone loopt = de zogenaamde KRUKAS (toekomstig fiets- en wandelpad) en openbare groenzone en onder de toekomstige private gebouwen.

Om haar diensten te kunnen ontwikkelen en aan te bieden wenst de cvba Ducoop over voldoende zakelijke – of persoonlijke rechten te beschikken om deze rol te kunnen opnemen.

De nodige zakelijke rechten voor de aanleg van het warmtenet onder de gedeelten van het privaat domein, die ook in de toekomst dit statuut zullen behouden en het gedeelte van het warmtenet dat zich in de private ondergrondse parking van het FAAR-gebouw zal bevinden, zullen geregeld worden tussen de cvba Ducoop en de toekomstige eigenaar(s) van deze gedeelten privaat domein.

Bij collegebesluit van 28 september 2015 werd er een intentieovereenkomst voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het Schipperskaaiproject onder het toekomstig openbaar domein tussen de Stad en de cvba Ducoop goedgekeurd.

Voor de uitwerking van deze intentieovereenkomst tot een definitieve overeenkomst werden vervolgens tussen de Stad, sogent en de cvba Ducoop onderhandelingen aangeknoopt die hebben geleid tot twee overeenkomsten die op heden voor goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Sogent werd bij deze onderhandelingen betrokken omdat sogent momenteel nog eigenaar is van een deel van het toekomstig openbaar domein (huidig privaat domein) waardoor het leidingennet zal lopen.

1) Enerzijds wordt voorgesteld om voor het gedeelte van het warmtenet dat loopt langs de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg, een domeinconcessie af te sluiten. Het tracé van dit gedeelte van het warmtenet beslaat 216.93m² en is aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14/12/2016 dat als bijlage bij de overeenkomst wordt gevoegd.

Door een domeinconcessie te verlenen aan de cvba Ducoop krijgen zij een persoonlijk maar geen exclusief recht tot ingebruikname van dit gedeelte van de openbare weg. Tijdens de loop van deze overeenkomst wordt het recht van natrekking uitgesloten op de leidingen en installaties die zich in de grond zullen bevinden, waardoor de cvba Ducoop er de juridische en feitelijke eigenaar van zal blijven gedurende de duurtijd van het contract.

2) Daarnaast wordt er een ondergronds opstalrecht - een zakelijk recht- toegekend voor het gedeelte van het warmtenet en ZAWENT-technieken, dat binnen de Ontwikkelingszone onder toekomstig openbaar domein (Krukas = fiets en wandelpad, openbare groenzone en stadsgebouw (clustering van crèche, stibo, school, sporthal) zal lopen volgens het tracé aangeduid op het opmetingsplan bij de overeenkomst.

Dit opstalrecht strekt zich uit onder volgende percelen:

- Een deel van het perceel grond gekend ten kadaster onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0760 G 04 met een oppervlakte van 135,86 m², in eigendom van sogent.
- Een deel van het perceel grond gekend ten kadaster onder Gent, 7^e afdeling sectie G, 0760 H 04 met een oppervlakte van 219,97 m², in eigendom van de Stad Gent.
- Een deel van het perceel grond gekend ten kadaster onder GENT, 7^e afdeling sectie G, 0760 K 04 met een oppervlakte van 12,77 m², in eigendom van sogent.

Gezien deze percelen op heden nog tot het privaat domein van de Stad en sogent behoren, was het niet mogelijk om voor deze percelen analoog te werken met een domeinconcessie, welke enkel kan afgesloten worden voor delen van het openbaar domein.

In het kader van het opstalrecht wordt tijdens de bouw- en aanlegfase bijkomend een recht van doorgang gevestigd ten laste van de onbebouwde delen van de percelen 0760 H/G/K 04 en ten voordele van het in opstal gegeven goed, om vanop de openbare weg te kunnen voorzien in de aanleg van de leidingen en toebehoren.

Verder wordt voor de duur van het opstalrecht een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het perceel 0760 H 04 (stadsgebouw) en ten voordele van het in opstal gegeven goed, voor het aanleggen van leidingen en installaties vanaf de perceelgrens tot de leveringspunten in het toekomstig Stadsgebouw (school, stibo, crèche en sporhal).

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd gezien de leidingen van het warmtenet door zullen lopen tot in het stadsgebouw en de cvba Ducoop het eigendomsrecht wil behouden op de leidingen en toebehoren tot en met het kranenwerk net na de warmtewisselaars die zich zullen bevinden in het stadsgebouw.

Ducoop zelf verbindt er zich toe aan andere nutsmaatschappijen die het tracé van het opstalrecht kruisen, de nodige rechten toe te kennen voor het aanleggen van hun respectievelijke leidingen.

Beide overeenkomsten bevatten verder volgende gezamenlijke krachtlijnen :

- de rechten worden toegekend voor een termijn van 50 jaar, eventueel voor eenzelfde periode verlengbaar/hernieuwbaar na akkoord van beide partijen
- de rechten worden kosteloos toegekend, maar er wordt wel een samenwerking gevraagd met de Stad om kennis rond warmtenetten op te bouwen op basis van het 'learning-principe'.
- de cvba Ducoop staat volledig in voor de aanleg, het onderhoud, herstel, verwijdering van de betreffende leidingen
- het warmtenet dient operationeel te zijn tegen het eerste ogenblik van volgende gebeurtenissen: eerste ingebruikname van de private woningen of 1 mei 2019, zijnde het ogenblik waarop het stadsgebouw zal aangesloten worden op het warmtenet.

- Om redenen van openbaar nut kan gevraagd worden aan Ducoop om te leidingen te verplaatsen, na overleg met deze laatste en voor zover er geen andere alternatieven mogelijk zijn.
- De bestaande en toekomstige (retributie)reglementen rond werken aan nutsvoorzieningen op openbaar domein blijven onverkort van toepassing.
- Ducoop kan haar exploitatie niet vrijwillig stopzetten zonder vooraf een - door de Stad goed te keuren- overnemer voor het leidingennet aan te brengen. In de gevallen dat de exploitatie van Ducoop buiten haar wil om een einde zal kennen, zullen zij ook gerede inspanningen moeten doen een overnemer te zoeken.

Het opstalrecht zal notarieel moeten verleden worden om tegenstelbaar te zijn aan derden. Voor de domeinconcessie, een louter persoonlijk recht en niet opgenomen binnen de limitatieve opsomming van de hypotheekwet als zijnde een overeenkomst die dient overgeschreven te worden in de registers van het hypotheekkantoor, geldt deze verplichting niet.

Voor het opstalrecht wordt dus bijkomend aan de gemeenteraad gevraagd om de hypotheekbewaarder te ontslaan van zijn plicht tot het nemen van een ambtshalve inschrijving in zijn registers.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - namelijk normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gezien het in wezen om een kosteloze overeenkomst gaat, en er enkel verbintenissen in natura zijn, lijkt een ambtshalve inschrijving niet wenselijk.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de kosteloze opstalovereenkomst met de cvba 'Ducoop' betreffende het stadseigendom gelegen te Koopvaardijlaan, namelijk een ondergronds deel van het perceel grond gekend ten kadaster onder Gent, 7^e afdeling sectie G, 0760 H 04 met een gemeten oppervlakte van 219,97 m² volgens het tracé en de breedte aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14

december 2016 opgemaakt door de heer Kris Mertens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen.

De overeenkomst wordt afgesloten voor de duur van 50 jaar, ingaand op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

De overeenkomst wordt bij dit besluit gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Artikel 2:

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

Artikel 3:

Keurt goed de overeenkomst tot het verlenen van een kosteloze domeinconcessie aan de cvba 'Ducoop', betreffende het ondergronds gedeelte van de openbare weg, langsheen de Koopvaardijlaan te Gent, met een gemeten oppervlakte van 216,93 m² volgens het tracé en breedte aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14 december 2016 opgemaakt door de heer Kris Mertens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen.

De overeenkomst wordt afgesloten voor de duur van 50 jaar en gaat in op het ogenblik waarop de ondergrondse opstalovereenkomst tussen de Stad en de cvba Ducoop met betrekking tot een deel van het perceel grond gekend ten kadaster onder Gent, 7^e afdeling sectie G, 0760 H 04, in zal gaan.

De overeenkomst wordt bij dit besluit gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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