

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 19 december 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_01151**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een addendum bij de opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Sint Michielshelling 1. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het addendum bij de opstalovereenkomst, te sluiten met McDonald's Restaurants Belgium houdende de verlenging van het opstalrecht voor het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Sint-Michielshelling 1, vanaf 1 januari 2017 tot uiterlijk 30 september 2017.

**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 opstal.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- addendum
- opstalovereenkomst 24 juni 2013 (informatief)
- financieel advies (informatief)

---

## MOTIVERING

McDonald's heeft een veranda gebouwd op stadsgrond enerzijds langs de kant van de Veldstraat en anderzijds langs de kant van de Sint-Michielshelling.

Naar aanleiding van de heraanleg van de Korenmarkt dienen beide veranda's te worden gesloopt. De veranda langs de kant van de Veldstraat werd gesloopt in de loop van de maand november 2012.

McDonald's heeft het aanpalend pand gelegen Sint-Michielshelling 2 te 9000 Gent onderhands gekocht op 19 oktober 2012. Dit pand (Exki) zal worden gebruikt als uitbreiding voor haar bestaand McDonald's restaurant.

Voor het tijdelijk behoud van de veranda langs de Sint-Michielshelling werd door Stad Gent een opstalrecht verleend aan McDonald's vanaf 1 november 2013 om van rechtswege te eindigen bij de ingebruikname van het naastgelegen pand (Exki) en uiterlijk op 31 december 2016 (gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2013).

Het stuk dat in opstal gegeven is (29,08 m<sup>2</sup>), is heden kadastraal gekend onder afdeling 3/Gent - sectie C - 85/02.

Het afbreken van de veranda heeft vertraging opgelopen.

De handelshuur met Exki werd in juli 2015 in onderling akkoord beëindigd tussen Exki en McDonald's. Pas dan heeft McDonald's toegang tot dit pand verkregen.

Na diverse besprekingen met Stedenbouw, Dienst Monumentenzorg, brandweer... werd op 7 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. De vergunning werd afgeleverd op 2 september 2016.

De (voorbereidende) verbouwwerken zijn midden oktober gestart, maar gezien de omvang en de complexiteit van deze werken, zullen deze in fasen uitgevoerd worden. De veranda zal in de laatste fase afgebroken worden. De vermoedelijke einddatum van de werken is voorzien 31 mei 2017. Om deze werken, inclusief afbraak van de veranda, te kunnen uitvoeren vraagt McDonald's een verlenging van het opstalrecht.

Voor de verlenging van het opstalrecht werd een addendum bij de opstalovereenkomst opgemaakt dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Alle andere bepalingen van de opstalovereenkomst van 24 juni 2013 blijven onverkort van toepassing. De vergoeding bedraagt 7.560,80 euro per jaar (index) volgens schattingsverslag.

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 - 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.

Gelet op de solvabiliteitsgraad van de medecontractant in combinatie met de duurtijd van het contract en de waarde van de opstalvergoedingen, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

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

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Keurt goed het addendum bij de opstalovereenkomst dat bij dit besluit gevoegd wordt en er integraal deel van uitmaakt houdende de verlenging van het opstalrecht voor het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Sint-Michielselling, vanaf 1 januari 2017 tot uiterlijk 30 september 2017.

### Artikel 2:

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

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

### Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

#### Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.  
Geen uitgaande kasstroom

#### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:  
niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2017	Totaal
347250002	7020000	NIET_RELEVANT	5.670,60	5.670,60

#### Toelichting

Vergoeding blijft ongewijzigd: 7.560,80 euro per jaar (index).

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- addendum

**STAD GENT  
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
DIENST VASTGOEDBEHEER**

**ADDENDUM 1 BIJ DE OPSTALOVEREENKOMST  
VAN 24 JUNI 2013**

**Tussen de ondergetekenden:**

**1) De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. \_\_\_\_\_ voor wie handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad Gent**",

**en**

**2) McDonald's Restaurants Belgium**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Leonardo da Vincilaan 19, Airport Plaza - Stockholm Building – 5<sup>de</sup> verdieping, 1831 Diegem, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brussel onder nummer 0417.475.429.

Hier vertegenwoordigd door de heer Stephan De Brouwer, bestuurder,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de opstalhouder**",

**wordt overeengekomen wat volgt:**

## I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De opstalhouder heeft een veranda gebouwd op stadgrond langs enerzijds de kant van de Veldstraat en anderzijds langs de kant van de Sint-Michielselling.

Naar aanleiding van de heraanleg van de Korenmarkt dienen beide veranda's te worden gesloopt. De veranda langs de kant van de Veldstraat werd gesloopt in de loop van de maand november 2012.

De opstalhouder heeft het aanpalend pand gelegen Sint-Michielselling 2 te 9000 Gent onderhands gekocht op 19 oktober 2012. Dit pand (Exki), zal gebruikt worden als uitbreiding voor haar bestaand McDonald's restaurant.

Voor het tijdelijk behoud van de veranda langs de Sint-Michielselling werd door Stad Gent een opstalrecht verleend aan McDonald's Restaurants Belgium vanaf 1 november 2013 om van rechtswege te eindigen bij de ingebruikname van het naastgelegen pand (Exki) door de opstalhouder en uiterlijk op 31 december 2016.

Het stuk dat in opstal gegeven is (29,08 m<sup>2</sup>), is heden kadastraal gekend onder afdeling 3/Gent – sectie C – 85/02.

Het afbreken van de veranda heeft vertraging opgelopen.

De handelshuur met Exki werd in juli 2015 in onderling akkoord beëindigd tussen Exki en McDonald's Restaurants Belgium. Pas dan heeft de opstalhouder toegang tot dit pand verkregen.

Na diverse besprekingen met Stedenbouw, Dienst Monumentenzorg, brandweer... werd op 7 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. De vergunning werd afgeleverd op 2 september 2016.

De verbouwingswerken zullen midden oktober 2016 starten, maar gezien de omvang en de complexiteit van deze werken, zullen deze in fasen uitgevoerd worden. De veranda zal in de laatste fase afgebroken worden. De vermoedelijke einddatum van de werken is voorzien 31 mei 2017.

Om deze werken, inclusief afbraak van de veranda, te kunnen uitvoeren vraagt de opstalhouder een verlenging van het opstalrecht.

Hiertoe wordt een addendum gesloten bij de opstalovereenkomst. Alle andere bepalingen van de opstalovereenkomst van 24 juni 2013 blijven onverkort van toepassing.



## II. OVEREENKOMST

Partijen komen overeen om het opstalrecht te verlengen waardoor dit een einde zal nemen op 30 september 2017. Daartoe komen partijen overeen om volgende artikelen van de oorspronkelijke opstalovereenkomst te wijzigen als volgt:

### **Artikel 2 - Duur**

Het recht van opstal is ingegaan op 1 november 2013 en eindigt van rechtswege bij de afbraak van de veranda, uiterlijk op 30 september 2017.

De opstalhouder heeft het recht om deze overeenkomst vervroegd te beëindigen per aangetekend schrijven mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 6 maand aan de Stad Gent, waarna partijen zich ertoe verbinden de beëindiging van het opstalrecht notarieel te laten vaststellen.

Om reden van openbaar nut kan Stad Gent te allen tijde eenzijdig deze overeenkomst beëindigen mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 6 maand, of de voorwaarden ervan wijzigen in onderling akkoord met de opstalhouder.

### **Artikel 11 – Einde van het opstalrecht**

1. Bij gedeeltelijke of volledige onteigening ten algemene nutte van het Terrein houdt het recht van opstal op te bestaan.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke onteigening zal de Stad Gent de opstalhouder en vice versa hiervan voorafgaandelijk aan de bepaling van de vergoeding die verschuldigd is voor de onteigening op de hoogte brengen, en dit opdat het voor de andere partij mogelijk zou zijn om deel te nemen aan de schattingsprocedure. De partijen zullen samenwerken teneinde de best mogelijke vergoeding te verkrijgen voor hun schade en zullen aan elkaar de informatie overdragen die wordt verzameld bij de rechtbanken of de bevoegde overheden gedurende de onteigeningsprocedure.

De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad Gent en zal enkel, in samenwerking met de Stad Gent, een schadevergoeding kunnen krijgen van de onteigenende overheid zelf, zodat de eisen van één van de partijen geen negatieve impact kunnen hebben op de eisen van de andere partij.

2. De opstalhouder verbindt zich ertoe om bij het einde of de beëindiging van het opstalrecht, om welke reden dan ook (met inbegrip van opzegging, nietigverklaring en ontbinding), het Terrein in onbebouwde toestand aan de opstalgever terug te geven.

De bestaande veranda, met inbegrip van eigen ondergrondse kabels, evenals alle andere bouwwerken die op het Terrein werden opgericht krachtens onderhavige overeenkomst, dienen uiterlijk 30 september 2017 afgebroken te zijn en dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger.

De opstalhouder verbindt zich er toe alle voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning 2016/08108, die als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd, na te leven, inzonderheid de in de vergunning omschreven last :

*Na het beëindigen van de werken zal de zone van het plein dat vrijkomt na het slopen van de veranda, aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Verhardingen op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opengebroken.*

*Deze werken dienen verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. :*



09/266.79.00, via mail: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

*Bijzondere aandacht wordt erop gevestigd dat er binnen deze zones geen expliciete hellingen en dergelijke zullen uitgevoerd worden die meer zijn dan de helling die nodig is voor de afvoer van het hemelwater. Alle werken die nodig zijn om het gebouw integraal toegankelijk te maken dienen in pandig uitgevoerd te worden.*

De opstalhouder zal een gedetailleerd overzicht van de werken bezorgen aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

Indien de veranda, met inbegrip van eigen ondergrondse kabels, en de bouwwerken niet is afgebroken uiterlijk op 30 september 2017, zal voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent, een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd zevenenveertig euro en negenentachtig eurocent (247,89 euro) verschuldigd zijn door de opstalhouder onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

### Artikel 13 – Ontbinding en opzegging

- 13.1 Buiten de bij de wet voorziene gevallen, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden worden in de volgende gevallen en -voor de gevallen a] tot en met g] indien binnen de maand niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder betekende ingebrekestelling:
- a) ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
  - b) indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 14 van deze overeenkomst;
  - c) indien de exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd zonder gegronde redenen;
  - d) indien de gebouwen, bouwwerken en aanhorigheden manifest onvoldoende zouden worden onderhouden;
  - e) bij niet-naleving van één of meer andere materiële verbintenissen van deze overeenkomst;
  - f) bij faillissement;
  - g) ingeval de opstalhouder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad Gent, overeenkomstig artikel 35 § 1 van de Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de ontbinding.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding van de overeenkomst zal in geen geval aanleiding geven tot enige schadevergoeding ten voordele van de opstalhouder en de bedragen betaald als opstalvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal gegeven goederen niet afgebroken zijn, met inbegrip van de verwijdering van eigen ondergrondse kabels, en niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd zevenenveertig euro en negenentachtig eurocent (247,89 euro) verschuldigd zijn door de opstalhouder onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

- 13.2 Onverminderd het recht van de opstalhouder om onderhavige overeenkomst op te zeggen krachtens artikel 2, zal de opstalhouder onderhavige overeenkomst bij aangetekend schrijven en zonder opzeggingstermijn noch vergoeding mogen opzeggen in het geval de Stad Gent één van haar verbintenissen niet zou naleven en in gebreke zou blijven deze na te leven gedurende drie (3) maand nadat de Stad Gent in gebreke is gesteld per aangetekend schrijven.

Dit artikel 13.2 vermindert geenszins de andere rechten waarop de opstalhouder zich kan beroepen krachtens de wet of deze overeenkomst, in het bijzonder het recht van de opstalhouder om de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst en/of schadevergoeding te eisen. Deze rechten kunnen cumulatief worden uitgeoefend.

Alle schadevergoedingen die verschuldigd zijn krachtens deze overeenkomst of een gerechtelijke uitspraak kunnen worden gecumuleerd.

\*\*\*

De partijen, die erop werden gewezen dat zij elk het recht hebben om hun notaris te kiezen zonder bijkomende kosten, hebben als notaris aangewezen om deze overeenkomst te verlijden bij authentieke akte:

- voor de opstalhouder: Notaris Berquin, met standplaats te Lloyd Georgelaan 11, 1000 Brussel
- voor de Stad Gent: Notaris Blindeman, met standplaats te 9000 Gent

Elk van de partijen verbindt zich er toe om voor de instrumenterende notaris te verschijnen op vastgestelde datum en uur, en dit ten laatste binnen 4 maanden volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad.

Alle rechten, kosten, erelonen, taksen, belastingen, bijkomende rechten, salarissen, interesten (ten voordele van de administratie), verhogingen en boetes die de authenticatie betreffen, de registratie en de vestiging van het recht van opstal, vallen uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de volgende opschortende en ontbindende voorwaarden, opgenomen in het voordeel van de Stad Gent:

Partijen hebben er kennis van genomen dat over de opstalovereenkomst door de Stad Gent dient beslist te worden door de gemeenteraad. Mits deze beslissing van de gemeenteraad, zal de opstalovereenkomst een aanvang nemen zoals voorzien in deze overeenkomst.

Partijen hebben er verder kennis van genomen dat het hoger genoemde gemeenteraadsbesluit onderhevig is aan het bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Indien de beslissing van de gemeenteraad achteraf wordt geschorst of vernietigd zal de opstalovereenkomst als ontbonden worden beschouwd.



Opgemaakt in zoveel originele exemplaren als er partijen zijn, die elk uitdrukkelijk erkennen hun exemplaar ontvangen te hebben alsmede een exemplaar voor de notaris en voor registratie van deze overeenkomst.

Gent,

Voor de Stad Gent

Voor de opstalhouder

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

NV McDonald's Restaurant Belgium

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen



Stephan DE BROUWER  
bestuurder

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 19 december 2016:

- Met unanimitéit
-