

---

## OPSCHRIFT

Vergadering van 7 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-Michielsstelling 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-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.

McDonald's heeft het aanpalend pand gelegen Sint-Michielselling 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-Michielselling 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) verbouwingswerken 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.

---

**Beslist het volgende:**

---

## VOORSTEL

### 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-Michiëlsheiling, 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).

---