



Vergadering van 11 december 2019

**2019\_GRMW\_01380 Sluiten van een erfpachtovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Sint-Annaplein (Sint-Annakerk) - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Betrokken:** Filip Watteeuw, Annelies Storms

**Juridisch kader**

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293;
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.
- Gemeenteraadsbesluit van 19 december 2016: globaal parochiekerkenplan betreffende de toekomstvisie van de 46 parochiekerken op het grondgebied van de stad Gent - goedkeuring.
- Gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2015: samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en de Vlaamse Erfgoedkuis nv betreffende de economische herbestemming van de Sint-Annakerk te Gent - goedkeuring.
- Gemeenteraadsbesluit van 19 maart 2018: oproep tot kandidaten voor het afsluiten van een erfpacht- of verkoopovereenkomst voor de monumentale Sint-Annakerk, eigendom van de Stad Gent - goedkeuring.
- Collegebesluit van 6 december 2018: aanduiden van de voorkeursbieder voor het afsluiten van een verkoopovereenkomst voor de monumentale Sint-Annakerk, eigendom van de stad Gent - goedkeuring.
- Collegebesluit van 4 oktober 2019: aangepast herontwikkelingsvoorstel voor de Sint-Annakerk, eigendom van de stad Gent - Kennisneming

**Motivering**

In het parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, wordt de Sint-Annakerk aangeduid als te herbestemmen kerk.

In zitting van 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst met de Vlaamse Erfgoedkuis nv betreffende de economische herbestemming van de Sint-Annakerk goedgekeurd. De Vlaamse erfgoedkuis nv werd begin 2018 vereffend en ontbonden. Participatie Maatschappij Vlaanderen (PMV) nv heeft voorafgaandelijk alle activa, rechten en verplichtingen overgenomen.

In zitting van 19 maart 2018 werd door de gemeenteraad beslist een oproep tot kandidaten voor het afsluiten van een erfpacht- of verkoopovereenkomst voor de monumentale Sint-Annakerk te lanceren. Op basis van een marktbevraging, conceptschets en een richtlijnennota opgesteld door de adviserende diensten, werd een investeringsmemorandum opgemaakt. Dit document richt zich op het aantrekken van een exploitant en/of een eindinvesteerder voor de herontwikkeling van de Sint-Annakerk.

De voorwaarden waarmee de kandidaten dienen rekening te houden en zich akkoord te verklaren, werden opgenomen in een termsheet erfgoedovereenkomst en een termsheet verkoopovereenkomst.

Door het college van burgemeester en schepenen werd in zitting van 6 december 2018 kennis genomen van het beoordelingsverslag en verklaarde de Stad zich akkoord met de inhoud ervan. Het consortium Markthal, bestaande uit het samenwerkingsverband Delimmo, met maatschappelijke zetel te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Ossegemstraat 53, de vastgoedenootschap van Delhaize De Leeuw, One Plus Projects, Rik De Vooght Architecten en Architectenbureau Bureau Bressers, werd als voorkeurbieder aangeduid.

Zoals vermeld in het besluit werden ter optimalisering van de kwaliteit en de prijs van de bieding onderhandelingen georganiseerd om finaal een overeenkomst af te sluiten.

In de erfpachtovereenkomst worden onder artikel 18 “opschortende voorwaarden overeenkomst en vestiging erfpacht” volgende voorwaarden tot erfpacht vermeld:

1. De vestiging van erfpacht komt tot stand onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het in het kader van het investeringsmemorandum ingediende project.
2. De vestiging van erfpacht komt tot stand onder opschortende voorwaarde van de ontwijding van de Sint-Annakerk door de bisschop die in zijn Decreet van onttrekking aan de eredienst van 22 maart 2018 heeft bepaald dat de ontwijding en onttrekking aan de eredienst van kracht wordt daags voor het verlijden van de authentieke akte.
3. De vestiging van erfpacht wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van alle wettelijke voorkeurrechten.
4. De vestiging van erfpacht wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde van de definitieve toekenning van een erfgoedpremie aan de erfpachtnemer vanwege het Agentschap Onroerend Erfgoed van minimaal 1.000.000 EUR voor de restauratie van het goed.

De onderhandelingen hebben zich in hoofdzaak geconcentreerd rond de eerste opschortende voorwaarde nl. het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning.

Het als bijlage aan de erfpachtovereenkomst toegevoegde schetsontwerp is het resultaat van besprekingen met de adviserende diensten die betrokken zijn bij het verlenen van deze omgevingsvergunning, zijnde de diensten Monumentenzorg, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Economie, Mobiliteit, de Groendienst van de Stad Gent en het Agentschap Onroerend Erfgoed, Vlaamse Gemeenschap.

Ten einde gevolgschade aan het gebouw te vermijden dienen instandhoudingswerken uitgevoerd te worden. De grove raming van deze werken bedraagt 6 miljoen euro. Zoals in het schattingsverslag als besluit vermeld werden diverse voorwaarden in de

richtlijnennota opgenomen die ten goede komen aan de erfgoedwaarde van het gebouw en de omgeving. Deze elementen leiden tot een minder economische waarde van het vastgoed.

De jaarlijkse canon van het Goed wordt vastgesteld op 30.000 euro betaalbaar op voorhand. Deze canon is voor het eerst verschuldigd op de datum van de authentieke akte, en vervolgens jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte.

Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en mits de beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het administratief toezicht en dit binnen de door de wet bepaalde termijn.

Concreet betreft het de vestiging van erfpacht door de Stad Gent van het onroerend goed (Sint-Annakerk en grond) overeenkomstig het opmetingsplan van 17 oktober 2017, opgemaakt door een landmeter-expert, dat als bijlage wordt toegevoegd aan de erfpachtovereenkomst.

### **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum:**

**Vastleggingnummer(s):**

**Voorgestelde uitgaven: € 0,00**

**Verwachte ontvangsten: € 2.970.000,00**

Gebudgetteerd: Neen

erfpacht

<b>Dienst*</b>	Vastgoed
<b>Budgetplaats</b>	347250002
<b>Categorie*</b>	E
<b>Subsidiecode</b>	niet-relevant

2020	3.000
2021	0,00
2022	27.000
2023	30.000
2024	30.000
2099	2.880.000
<b>Totaal</b>	<b>2.970.000</b>

De canon is gekoppeld aan de gezondheidsindex

Een niet-terugvorderbaar voorschot van 10% van de eerste jaarlijkse canon is betaalbaar bij ondertekening van deze overeenkomst door alle partijen in handen van de Erfpachtgever. Dit voorschot zal in mindering worden gebracht van de eerste jaarlijkse canon die betaalbaar is uiterlijk op de datum van de authentieke akte. Het verlijden van deze akte wordt voorzien in de loop van 2021.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- bijlage 1: opmetingsplan van 16 oktober 2017
- bijlage 2: investeringsmemorandum van 16 april 2018
- bijlage 3a: finaal herontwikkelingsvoorstel: voorstelling kandidaat
- bijlage 3b: finaal herontwikkelingsvoorstel: schetsontwerp van 25 september 2019
- bijlage 3c: finaal herontwikkelingsvoorstel: planning
- bijlage 4a: overzicht cultuurgoederen ornamenteel
- bijlage 4b: overzicht cultuurgoederen ornamenteel wilsbestemming
- bijlage 4c: overzicht cultuurgoederen wilsbestemming
- bijlage 5: Collegebesluit recht van doorgang
- bijlage 6: collegebesluit einde recht van doorgang
- termsheet erfpachtovereenkomst.docx (deel van de beslissing)
- verslag onderhandelingen voorkeurskandidaat.doc

### **Niet-digitale bijlage(n):**

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Beslist tot het goedkeuren van de erfpachtovereenkomst (met inbegrip van 10 bijlagen) tussen de Stad Gent met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, erfpachtgever en Delimmo nv, met maatschappelijke zetel te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Ossegemstraat 52, erfpachtnemer, voor een duur van 99 opeenvolgende jaren, met ingang op datum van het verlijden van de authentieke akte overeenkomstig artikel 19, onder voorbehoud van vervulling van de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 18, van het onroerend goed en grond gelegen te Gent, Sint-Annaplein, kadastraal bekend, Gent - eerste afdeling, Sectie D; Lot 1 een perceel grond inclusief gebouw 2116P2; oppervlakte 2717 m<sup>2</sup>, Lot 4: een perceel grond 2116 A2; oppervlakte 715 m<sup>2</sup>, Lot 2A en 2B: een perceel grond 2114E5; oppervlakte 868,5 m<sup>2</sup> en 30,6m<sup>2</sup>, Lot 3: een perceel grond 2116V2; oppervlakte 180 m<sup>2</sup>, voor een jaarlijkse canon van 30.000 EUR.

**Belangrijke bepalingen**