



Vergadering van 17 oktober 2023

2023_GR_00902 Addendum 3 aan de huurovereenkomst die rust op een te ruilen onroerend goed gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan - Kennisneming

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Evita Willaert

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 Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VII 'Ruil'.

Motivering

Bij gemeenteraadsbeslissing van 27 maart 2023 keurde de gemeenteraad het sluiten van een ruilovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Smalle Heerweg eigendom van de Stad Gent met het onroerend goed gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan eigendom van Sogent goed.

Het te ruilen onroerend goed in de Koningin Fabiolalaan, maakt deel uit van een groter geheel dat door de huidige eigenaar Sogent, verhuurd wordt aan de NMBS/Infrabel bij overeenkomst d.d. 22/06/2020 en haar addenda. De huurovereenkomst betreft in totaliteit diverse percelen grond gelegen te 9000 Gent, Koningin Fabiolalaan, kadastraal gekend of het geweest te zijn onder Gent, 9e afdeling, sectie I, delen van perceelnummer 203/02, 649/59/L ("deel 2 van het terrein") en 193 A ("deel 1 van het terrein").

In het ontwerp van ruilakte - zoals goedgekeurd - is bepaald dat het goed gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan verhuurd is en stad Gent vanaf verlijden van de ruilakte de volle eigendom en het genot van dit goed verkrijgt.

Met andere woorden, na het verlijden van de ruilakte zal de Stad Gent dus verhuurder worden van het te verwerven goed ten aanzien van de NMBS/ Infrabel, terwijl Sogent verhuurder blijft voor het restant dat niet mee overgedragen wordt naar de Stad.

De Stad verklaart in de ruilakte kennis te hebben van de huurovereenkomst en haar modaliteiten.

Sinds bovenvermelde goedkeuring door de gemeenteraad werd de ruilakte nog niet verleden, waardoor Sogent nog eigenaar is van het goed. In tussentijd heeft Sogent met de huurders een nieuw addendum 3 bij de huurovereenkomst tussen Sogent en NMBS/Infrabel d.d. 22/06/2020 onderhandeld. Het addendum 3 ligt op heden voor ter ondertekening door verhuurder en huurders.

Het addendum 3 aan de huurovereenkomst heeft tot doel de huurovereenkomst te verlengen en de oppervlakte van de delen van het voorwerp te wijzigen, zodanig dat het gefaseerd vertrek van NMBS/Infrabel van de site mogelijk gemaakt wordt.

Op het gedeelte van het onroerend goed in de Koningin Fabiolalaan dat door de Stad zal overgenomen worden, zal nl. een school worden gebouwd in het kader van een DBFM-procedure. Binnen deze procedure worden dwingende aanvangstermijnen voorzien, waardoor het belangrijk is dat dit gedeelte van het perceel tijdig gesaneerd en ontruimd (nl. aanwezige gebouwen gesloopt) is. Op het andere deel van het perceel van de Koningin Fabiolalaan, waarvan Sogent eigenaar blijft, kan de NMBS/infrabel langer aanwezig blijven.

Gelet op wijzigingen aan de huurovereenkomst gekoppeld aan het te verwerven goed en dit na goedkeuring door de gemeenteraad, wordt dit addendum 3 aan de huurovereenkomst eveneens ter kennisneming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Vanuit de stad Gent kan akkoord gegaan worden met de wijzigingen voorzien in addendum 3 aan de huurovereenkomst, omdat:

- 1) voorzien is dat NMBS/Infrabel deel 1 van het terrein dient te verlaten op uiterlijk 30/6/2024. Tegen die datum dient NMBS/Infrabel de boogloods te verwijderen en het terrein te ontruimen (artikel 2 Addendum 3).
- 2) Sogent voorafgaand aan de werken voor de realisatie van het Stadsgebouw Fabiolalaan de nodige grond- en saneringswerken dient uit te voeren om het terrein bouwrijp te maken (artikel 6.1.2 BSO en artikel 6 Addendum 3).
- 3) Het voor stad Gent van belang is dat zij in het kader van de DBFM-cluster Scholenbouwproject Steenakker/Fabiolalaan/Ninove uiterlijk op het ogenblik van het ondertekenen van de DBFM-Overeenkomst (voorzien in januari 2024) eigenaar is van het onroerend goed waarop het Scholenbouwproject zal worden gerealiseerd en het terrein vrij is van gebruik tegen aanvang van de DBFM-bouwfase (voorzien na 30 juni 2024).

Met het addendum 3 aan de huurovereenkomst worden dus bijkomende en duidelijke afspraken gemaakt, rond het tijdig vrij en bouwrijp maken van het terrein in functie van het door de Stad te realiseren DBFM-project.

Zodra Stad Gent eigenaar is van het Stadsgebouw (2.470 m²), onderdeel van deel 1 van het terrein, komen de huurgelden haar toe tot het einde van de huurovereenkomst (artikel 5 Addendum 3).

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om voorafgaand aan het verlijden van de akte kennis te nemen van addendum 3 bij de huurovereenkomst tussen Sogent en NMBS/Infrabel d.d. 22/06/2020, onder meer met betrekking tot een perceel gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan waarvan de eigendom bij ruilakte overgaat naar Stad Gent.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 7.499,26

Gebudgetteerd: Ja

Zodra Stad Gent eigenaar is het Stadsgebouw (2.470,00m²) , onderdeel van deel 1 van het terrein (vanaf datum verlijden ruilakte, op heden voorzien op 19/12/2023) komen de huurgelden haar toe tot het einde van de huurovereenkomst (tot 30/6/2024, cfr. artikel 5 Addendum 3). De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op 14.018,72 euro (bedrag geïndexeerd aan laatst gekende index september 2023 conform de oorspronkelijke overeenkomst).

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	E
2023	489,91
2024	7009,36
Totaal	7499,26

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bijgevoegde addendum 3 bij de huurovereenkomst tussen Sogent en NMBS/Infrabel d.d. 22/06/2020, onder meer met betrekking tot een perceel gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan waarvan de eigendom bij ruilakte overgaat naar Stad Gent.