



2023_GR_00990 Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van een stadseigendom gelegen te Gent, Steenakker - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 november 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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 III, titel 8, Opstalrecht.

Motivering

De Vlaamse Regering keurde op 25 november 2016 het Decreet betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten goed.

Een DBFM-overeenkomst is een contractvorm waarbij de verschillende onderdelen van een infrastructuurproject aan één opdrachtnemende private partner wordt overgelaten. Deze neemt nagenoeg alle operationele aspecten van het infrastructuurproject voor zijn rekening: DBFM staat voor Design (ontwerpen), Build (bouwen), Finance (financieren) en Maintenance (onderhouden).

De Stad Gent stelde zich kandidaat voor dit programma via één cluster die bestaat uit drie projecten. Dit als antwoord op de oproep van 5 maart 2017. Op 29 september 2017 besliste de Vlaamse Regering over de selectie van de projecten. De projectcluster Gent/Ninove werd geselecteerd. Vervolgens werden de projectinitiatiefiches van de twee Gentse projecten goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2017. De projectorganisatie werd operationeel en de nodige overeenkomsten werden voorbereid.

De definitieve en uitvoerbare projectvergunning voor het pilootproject Steenakker is verkregen op 7 mei 2023.

Bij gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023 werd het BAFO-gunningsbestek goedgekeurd. In het BAFO-gunningsbestek is bepaald dat de Inrichtende Macht (Stad Gent) overeenkomstig de bepalingen van het ontwerp DBFM-Overeenkomst een zakelijk recht (opstalrecht) op de bouwplaats aan de opdrachtnemer verstrekt. De authentieke akte met betrekking tot het verkrijgen van het zakelijk recht voor het pilootproject (Gent, Steenakker) dient uiterlijk op financial close te worden verleden.

Enkel indien het clusterproject aan de opdrachtnemer wordt gegund (op heden voorzien begin januari 2024), zal de Stad Gent overgaan tot contract close (ondertekening DBFM-overeenkomst) en financial close (op heden voorzien eind januari 2024 voor het pilootproject Steenakker).

De opstalovereenkomst kadert aldus binnen een nog tussen de Stad Gent en opdrachtnemer (opstalhouder) BV Aurora Gent-Ninove te ondertekenen DBFM-overeenkomst betreffende de oprichting van het nieuwe scholenbouwproject Stadsgebouw Steenakker in Gent en zal dan ook enkel uitvoering kennen voor zover de DBFM-overeenkomst effectief tot stand komt. In het BAFO-gunningsbestek is als indicatieve timing voorzien dat de Contract Close voor alle Scholenbouwprojecten, i.e. ondertekening DBFM-Overeenkomsten, en Financial Close voor Pilootproject Steenakker uiterlijk 3 weken na de Gunningsbeslissing, desgevallend verlengd ingeval van procedure, dient plaats te vinden (art. 4.7 Gunningsleidraad).

Het opstalrecht wordt gevestigd op een deel van een perceel, gelegen aan Gent, Steenakker 250, gekadastreerd volgens titel sectie H deel van nummer 612/g en 612/g en volgens recent uittreksel van de kadastrale legger GENT 8 AFD, sectie H nummer 612RP0001 voor een oppervlakte volgens kadaster van 6 hectare 07 are 29 centiare. Het betreft lot 1, met een oppervlakte van 48a 51,80ca, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 44808 H 612 T P0000.

Het opstalrecht moet aan de opdrachtnemer worden gegeven, zodat zij over de grond kan beschikken om bovenvermelde opdracht, tot realiseren van het scholenbouwproject Stadsgebouw Steenakker en alle elementen die hiertoe behoren, en met inbegrip van de uitrusting, te kunnen uitvoeren.

De duur van het opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard vanaf datum verlijden authentieke akte tot aan de Einddatum (zoals gedefinieerd in de DBFM-Overeenkomst), onverminderd de mogelijkheden van voortijdige beëindiging zoals voorzien in artikel 8, zoals bijvoorbeeld het niet ondertekenen van de DBFM-Overeenkomst door de Opstalhouder en Opstalgever (art. 8, a, b) opstalovereenkomst). In de DBFM-overeenkomst is een onderhoudsperiode van 30 jaar voorzien.

Het opstalrecht wordt gevestigd voor een eenmalige opstalvergoeding van één euro (€ 1,00).

Bij beëindiging van het recht van opstal worden de opgerichte gebouwen, werken en beplantingen kosteloos overgedragen naar de Stad Gent.

Alle registratierechten en alle andere rechten en heffingen die verband houden met de vestiging van het recht van opstal, alsmede alle kosten en erelonen die ermee verband houden of eruit voortvloeien (zoals onder meer doch niet uitsluitend de kosten en erelonen van de notaris) zijn uitsluitend ten laste van de Stad Gent (Opstalgever).

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de opstalovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, met de opdrachtnemer/opstalhouder BV Aurora Gent-Ninove goed te keuren. De opstalovereenkomst wordt gevestigd op een deel van een perceel, gelegen aan Gent, Steenakker 250, gekadastrerd volgens titel sectie H deel van nummer 612/g en 612/g en volgens recent uittreksel van de kadastrale legger GENT 8 AFD, sectie H nummer 612RP0001 voor een oppervlakte volgens kadaster van 6 hectare 07 are 29 centiare. Het betreft lot 1, met een oppervlakte van 48a 51,80ca, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 44808 H 612 T P0000.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstalovereenkomst niet onmiddellijk bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - 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. Vermits dit opstalrecht wordt gevestigd voor een eenmalige opstalvergoeding van één euro (€ 1,00), wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 1,00

Gebudgetteerd: Ja

Opstalvergoeding van 1 euro te ontvangen.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Vastgoed		
Budgetplaats	347250002		
Categorie*	E		

2024	1,00		
Totaal	1,00		

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230907_DO_Steenakker PVS crl rev00.pdf
- 20230912_DO_GENT Steenakker - Planreferentie en prekad rev00.pdf
- 20230914_DO_DBFM-overeenkomst Steenakker.pdf
- 20231031_DO_ontwerp opstalakte Steenakker te Gent - ondertekend Aurora.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde opstalovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, met de opdrachtnemer/opstalhouder BV Aurora Gent-Ninove. De opstalovereenkomst wordt gevestigd op een deel van een perceel, gelegen aan Gent, Steenakker 250, gekadastrerd volgens titel sectie H deel van nummer 612/g en 612/g en volgens recent uittreksel van de kadastrale legger GENT 8 AFD, sectie H nummer 612RP0001 voor een oppervlakte volgens kadaster van 6 hectare 07 are 29 centiare. Het betreft lot 1, met een oppervlakte van 48a 51,80ca, met gereserveerd perceelsidentificatienummer 44808 H 612 T P0000.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enig ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de opstalakte in zijn registers.

2023_GR_00990 - Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van een stadseigendom gelegen te Gent, Steenakker