



Vergadering van 11 maart 2024

**2024\_GR\_00207 Sluiten van een overeenkomst tot verlenging van het erfpachtrecht d.d. 5 september 1997, met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Schouwburgstraat 3 en 5/7 - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Sami Souguir

**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:**

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

**Motivering**

De Stad Gent is eigenaar van een theatergebouw (Koninklijke Opera), gelegen te Gent, Schouwburgstraat 3 en een handelshuis (theatercafé), gelegen te Gent, Schouwburgstraat 5/7.

De gebouwen werden in erfpacht gegeven aan vzw Opera Ballet Vlaanderen (OBV). Het erfpachtrecht loopt af op 31 juli 2024.

Het huidige operagebouw bevindt zich in slechte staat met expliciete noden aan restauratie, renovatie en vernieuwing.

In 2018 werd, in opdracht van OBV, via het Team Vlaams Bouwmeester een open oproep gelanceerd voor de studieopdracht van o.m. de de uitbreiding, renovatie en restauratie van het operacomplex tot een volwaardig muziek- en podiumkunstencomplex.

De studieopdracht werd gegund aan de tijdelijke vereniging BAS / Dirk Jaspaert, DRDH Architects Ltd.

De studieopdracht bestaat uit drie delen, een vast deel en twee voorwaardelijke delen:

- Het vaste deel betreft de volledige studieopdracht van de opmaak van het masterplan voor het muziek- en podiumkunstencomplex.
- Het voorwaardelijk deel 1 betreft de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het Operacomplex in Gent, met inbegrip van de begeleiding en controle op de uitvoering van de werken.
- Het voorwaardelijk deel 2 betreft de volledige architectuuropdracht voor de realisatie van de uitbreiding, renovatie en restauratie van het Bijgebouw van het Gerechtsgebouw in Gent, met inbegrip van de begeleiding en controle op de uitvoering van de werken.

Om de voorwaardelijke delen uit de studieopdracht te kunnen lichten, keurde de gemeenteraad in zitting van 27 september 2021, de Bijzondere Samenwerkingsovereenkomst (BSO) met sogent m.b.t. de uitbreiding, renovatie en restauratie (ontwerpfase) van de opera goed.

Voor de uitvoering van het voorwaardelijk deel 1 is de inbreng van het operagebouw en handelshuis (theatercafé) in het kapitaal van sogent noodzakelijk. Bij het inbrengen van de eigendom wordt sogent erfpachtgever (i.p.v. de Stad) aan OBV. De erfpachtovereenkomst loopt af op 31 juli 2024. Na de inbreng van het onroerend goed in het kapitaal van sogent, zou deze laatste op het einde van deze erfpacht met OBV volle eigenaar worden waarna het de bedoeling was om aansluitend de uitbreidings-, renovatie- en restauratiewerken van start te laten gaan.

De inbreng van de eigendomsgoederen van de Stad in het kapitaal van sogent wordt simultaan voorbereid en maakt deel uit van andere besluitvorming.

De werken aan het operagebouw zullen echter nog niet van start kunnen gaan in 2024.

Om die reden wordt voorgesteld de erfpachtovereenkomst te verlengen tot en met 31 december 2025 zodat OBV haar activiteiten kan verderzetten, in afwachting van deze werken.

Gelet op de slechte staat van het operagebouw en de grondige renovatie op korte termijn, erkennen de erfpachter, OBV, en de toekomstige eigenaar en bouwheer, sogent, dat verdere investeringen aan het gebouw niet meer nuttig zijn en tot een strikt minimum beperkt moeten blijven. De verlenging van de erfpachtovereenkomst wordt om die reden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een overeenkomst tussen OBV en sogent, uiterlijk op 31 mei 2024, waarin de afspraken vastgelegd zullen worden aangaande de verdeling van de onderhouds- en herstellingswerken tijdens de periode van de verlenging van de erfpachtovereenkomst tussen 1 augustus 2024 tot en met 31 december 2025.

De bepalingen van de erfpachtovereenkomst zoals verleden op 5 september 1997 blijven integraal van toepassing.

Na de goedkeuring door de gemeenteraad, rekening houdend met de termijn van het administratief toezicht en het vervullen van de opschortende voorwaarde uiterlijk op 31 mei 2024, zal worden overgegaan tot het verlijden van de authentieke akte, en dit uiterlijk op 25 juni 2024.

Het sluiten van de overeenkomst tot verlenging van het erfpachtrecht d.d. 5 september 1997 aan vzw Opera Ballet Vlaanderen, m.b.t. het theatergebouw (Koninklijke Opera), gelegen te Gent, Schouwburgstraat 3 en een handelshuis (theatercafé), gelegen te Gent, Schouwburgstraat 5/7, tot en met 31 december 2025, wordt d.m.v. dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

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

- Erfpachtovereenkomst 1997
- Overeenkomst tot verlenging erfpacht (deel van de beslissing)

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

**Artikel 1:**

Keurt goed de overeenkomst tot verlenging van het erfpachtrecht d.d. 5 september 1997, te sluiten met vzw Opera Ballet Vlaanderen, m.b.t. het stadseigendom gelegen te Gent, Schouwburgstraat 3 (Koninklijke Opera) en het stadseigendom gelegen te Gent, Schouwburgstraat 5/7 (handelshuis/etablissement), voor de duur van 17 maanden, ingaande op 1 augustus 2024 en eindigend op 31 december 2025.

**Artikel 2:**

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

# NOTAS

BV NOTAS, geassocieerde notarissen  
BTW BE0695.563.838  
info@notas.be

## Overeenkomst tot verlenging van erfpachtrecht

### De ondergetekenden:

1. "STAD GENT", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van #, welk besluit verstuurd werd naar de gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen op #, met ondernemingsnummer 0207.451.227.

Vertegenwoordigd door:

a) Mevrouw **EL-BAZIOUI Hafsa**, die tekent bij delegatiebesluit van 3 januari 2022, Schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit, wonend te 9000 Gent, Kempstraat 65;

b) Mevrouw **VERTRIEST Liesbet Maria Andries** die tekent bij delegatiebesluit van 3 maart 2023, waarnemend Adjunct-Algemeendirecteur van de stad Gent en het OCMW Gent, wonende te 9070 Destelbergen, Ellebogten 6.

De Stad Gent verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de provinciale overheid haar geen schorsing, noch vernietiging heeft meegedeeld binnen de door de wet bepaalde termijn en dat dus tot het verlijden van de notariële akte kan worden overgegaan.

Hierna ook genoemd: "de erfpachtgever" en/of "Stad Gent".

2. De Vereniging zonder winstoogmerk "Opera Ballet Vlaanderen", met zetel te 2018 Antwerpen, Van Ertbornstraat 8, ondernemingsnummer 0890.626.977, RPR Antwerpen afdeling Antwerpen.

Opgericht ingevolge onderhandse akte op 29 maart 2007, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 07104390.

Waarvan de statuten tot op heden nog niet werden gewijzigd.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 23 van de statuten, door haar voorzitter, te weten: de heer **Van Geet, Hugo**, gedomicilieerd en verblijvende te 9220 Hamme, Plezantstraat 14 en benoemd in deze hoedanigheid ingevolge beslissing van de Algemene Vergadering van 6 december 2021, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2022 onder nummer 22088066.

Komt mede tussen ter kennisname, de algemeen directeur, de heer **Raes, Jan Désiré Jeanne**, gedomicilieerd en verblijvende te 2000 Antwerpen, Van Meterenkaai 4 bus 42.

Hierna ook genoemd "de erfpachter".

De erfpachtgever en de erfpachter hierna samen ook genoemd “**de partijen**”.  
Die allen verklaren volledig handelingsbekwaam te zijn en dus niet te vallen onder toepassing van boek XX van het Wetboek Economisch Recht.

## OVEREENKOMST TOT VERLENGING ERFPACHTRECHT

### I. Voorafgaande uiteenzetting door partijen

Tussen partijen werd een erfpachtovereenkomst verleden voor notaris Christian Engels te Gent op 5 september 1997, overgeschreven op het eerste kantoor der hypotheeken te Gent op 9 september daarna, boek 5614 nummer 8, waarbij onderstaande goederen in erfpacht gegeven werden voor een termijn **tot en met 31 juli 2024**.

### II. Voorwerp van de overeenkomst: verlenging erfpachtrecht

De erfpachtgever verklaart, onder de hierna vermelde voorwaarden, het erfpachtrecht te **verlengen tot 31 december 2025**, hetgeen de erfpachter verklaart hoofdelijk en met ondeelbaarheid tussen zijn rechtsopvolgers te hebben aanvaard, met betrekking tot volgende onroerende goederen:

#### BESCHRIJVING VAN HET GOED

##### STAD GENT - derde afdeling

**1/ Een theatergebouw** ( “*Koninklijke Opera*”), met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de **Schouwburgstraat 3**, gekadastraerd volgens laatst overgeschreven titel, sectie C, nummer 895/L en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C, nummer **865L P0000**, met een oppervlakte volgens laatst overgeschreven titel en recent kadaster van 2.896m<sup>2</sup>.

Hierna ook genoemd: “**het goed sub 1**”.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 20.448,00.

**2/ Het handelshuis** met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de **Schouwburgstraat 5/7**, gekadastraerd volgens laatst overgeschreven titel, sectie C, nummers 895/H en 895/G en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie C, nummer **895M P0000**, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van 423 m<sup>2</sup>.

Hierna ook genoemd: “**het goed sub 2**”.

Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van €8.016,00.

Hierna ook genoemd “**het goed**” en/of “**de goederen**”.

#### VOORWAARDEN VAN DE ERFPACHTVERLENGING

Deze verlenging van het recht van erfpacht werd gevestigd onder de volgende voorwaarden en lasten, die de partijen zich verbinden te volbrengen en uit te voeren:

##### Artikel 1.

Stad Gent verleent aan de erfpachter, Opera Ballet Vlaanderen, die dit verklaart te hebben aanvaard, een verlenging van het recht van erfpacht op voormelde onroerende goederen, zoals hierboven uiteengezet.

## Artikel 2.

De bepalingen van de erfpachtovereenkomst zoals verleden op 5 september 1997 blijven integraal van toepassing voor zover ze niet worden gewijzigd door onderhavige overeenkomst.

## Artikel 3.

Alle kosten en erelonen betreffende de notariële akte vallen ten laste van de erfpachtster.

### III. Opschortende voorwaarde

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het sluiten van een definitieve overeenkomst tussen Opera Ballet Vlaanderen en het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent ("sogent") uiterlijk op 31 mei 2024, waarin afspraken vastgelegd zullen worden aangaande de verdeling van de onderhouds- en herstellingswerken tijdens de periode van de verlenging van de erfpachtovereenkomst tussen 1 augustus 2024 tot en met 31 december 2025.

### IV. Fiscale bepalingen en verklaringen

Partijen verklaren dat het erfpachtrecht zoals voormeld wordt verlengd voor een termijn van 1 jaar en 5 maanden.

De jaarlijkse canon volgens de oorspronkelijke erfpachtakte bedraagt één Belgische frank, thans aldus nul euro twee cent (€ 0,02). De totale canon voor deze verlengde periode bedraagt bijgevolg nul euro drie cent (€ 0,03), hetgeen de heffingsgrondslag vormt van de akte verlenging erfpachtrecht.

### V. Aanstelling notarissen

De partijen die ervan in kennis gebracht werden dat zij elk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, voor zover deze keuze binnen de 8 dagen na ondertekening van onderhavige overeenkomst gebeurt, hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aangesteld:

- erfpachtgever: Notaris **Jean De Groo** te Gent (**NOTAS, geassocieerde notarissen BV**).
- erfpachter: Notaris **Jean De Groo** te Gent (**NOTAS, geassocieerde notarissen BV**).

### VI. Geldigheidstermijn van deze overeenkomst

Partijen verbinden zich ertoe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris te verschijnen en dit uiterlijk op 25 juni 2024.

Opgemaakt te ..... op .....

Erfpachtgever  
(handtekening)

Erfpachter  
(handtekening)

