



Vergadering van 19 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

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.