



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_03183 Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van een stadseigendom gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen
Liesbet Vertriest, 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.

Bij gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023 werd het BAFO-gunningsbestek goedgekeurd. Op 30 januari 2024 werd de DBFM-overeenkomst voor het scholenbouwproject Koningin Fabiolalaan tussen Stad Gent en BV Aurora Gent-Ninove ondertekend. Zowel in het BAFO-gunningsbestek, als in de DBFM-overeenkomst (artikel 3.2, c, v) is bepaald dat de notariële akte waarbij de Opdrachtgever (Stad Gent) aan de Opdrachtnemer (BV Aurora Gent-Ninove) een zakelijk recht, zijnde een opstalrecht, verleent op de bouwplaats uiterlijk op Financial Close dient te zijn verleden.

In de DBFM-overeenkomst is voorzien dat de Financial Close slechts kan plaatsvinden wanneer de projectvergunning werd afgeleverd en definitief uitvoerbaar is (art. 3.2, a) en dat de Financial Close uiterlijk 1 (één) maand na het voorliggen van de definitieve en uitvoerbare projectvergunning dient plaats te vinden (art. 3.2, b).

De vergunningsaanvrager, met name BV Aurora Gent-Ninove, heeft op 11 juli 2024 een aanvraag tot een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van ingedeelde inrichtingen/activiteiten in voor het exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen ingediend.

Zodra de omgevingsvergunning bekomen wordt, zullen partijen tot Financial Close en aanvang van de bouwtermijn wensen over te gaan. Derhalve is het opportuun om de opstalakte tijdig te verlijden. Mocht de definitieve en uitvoerbare projectvergunning niet (tijdig) worden verkregen, kan de DBFM-overeenkomst vervroegd worden beëindigd (art.11.7 DBFM-overeenkomst) en zal dit ook een grond vormen tot vervroegde beëindiging van het opstalrecht (Opstalakte, Voorwaarden, punt 8, a., a)).

Het opstalrecht wordt gevestigd op percelen grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, kadastraal bekend, negende afdeling, sectie I, volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummers 193CP0000 en 193BP0000, nummer 193DP0000 en deel van 193FP0001, voorheen allen gekend als deel van perceelnummer 193AP0000.

Het opstalrecht moet aan de opdrachtnemer (BV Aurora Gent-Ninove) worden gegeven, zodat zij over de grond kan beschikken om bovenvermelde opdracht, tot realiseren van het scholenbouwproject Stadsgebouw Koningin Fabiolalaan 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), hetzij 30 jaar na de Beschikbaarheidsdatum, onverminderd de mogelijkheden van voortijdige beëindiging zoals voorzien in artikel 8 van de opstalakte. 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 percelen grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, kadastraal bekend, negende afdeling, sectie I, volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummers 193CP0000 en 193BP0000, nummer 193DP0000 en deel van 193FP0001, voorheen allen gekend als deel van perceelnummer 193AP0000.

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

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

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
2025	1,00
Totaal	1,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- opstal Fabiolalaan (deel van de beslissing)
- 20240607_FABIOLA_opmetingsplan x projectgrenzenHerverdelingSpeelplaats2m-Layout1.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde opstalovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, met de opdrachtnemer/opstalhouder BV Aurora Gent-Ninove. De opstalovereenkomst wordt gevestigd op percelen grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, kadastraal bekend, negende afdeling, sectie I, volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummers 193CP0000 en 193BP0000, nummer 193DP0000 en deel van 193FP0001, voorheen allen gekend als deel van perceelnummer 193AP0000.

Artikel 2:

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

2025_CBS_03183 - Sluiten van een opstalovereenkomst met betrekking tot een deel van een stadseigendom gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan