



Vergadering van 17 april 2025

2025_GR_00414 In gebruik nemen door de Stad Gent van het onroerend goed, gelegen te Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15 - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

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 III 'Contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen'

Motivering

In zitting van 26 november 2012 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan het in gebruik nemen door de Stad Gent van een onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15, kadastraal bekend onder Gent, 12de afdeling, sectie P, zonder perceelnummer, met een oppervlakte van 388 m², voor de periode van 7 jaar en 1 maand, ingegaan op 1 december 2012 en eindigend op 31 december 2019, ingevolge een eenzijdige vergunning, verleend door het Havenbedrijf Gent.

In zitting van 27 februari 2020 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan het verder in gebruik nemen door de Stad Gent van dit onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15, kadastraal bekend onder Gent, 12de afdeling, sectie P, zonder perceelnummer, met een oppervlakte van 782 m², voor de periode van 6 jaar, ingegaan op 1 januari 2020 en eindigend op 31 december 2025, ingevolge een eenzijdige vergunning, verleend door North Sea Port Flanders.

Dit onroerend goed wordt gebruikt als parking voor de voertuigen van de Dienst Aankoop en Logistiek, gehuisvest in het aanpalende stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30, alsook voor de opslag van her inzetbare goederen. Binnen de POD Logistiek is dit gebruik onderzocht en is beslist dat deze site minstens voorlopig in gebruik blijft.

Gezien het einde van de vergunning en de noodzaak er nog steeds is om dit onroerend goed te blijven gebruiken, werd door de dienst Vastgoed, op vraag van de dienst Aankoop en Logistiek, in september 2024 de vraag tot verlenging voor een periode van 20 jaar aan North Sea Port Flanders gericht. De termijn van 20 jaar is ingegeven naar analogie met de termijn van de (nog aan te vragen) verlenging van de milieuvergunning voor het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30.

In een bouwvergunning uit 2013 heeft North Sea Port Flanders als voorwaarde laten opnemen dat Stad Gent tegen eind 2025 haar eigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30, dient vrij te maken en aan North Sea Port Flanders dient over te dragen. Die voorwaarde was gekoppeld aan het toenmalige masterplan Darsen, maar niet meer aan het huidige masterplan Darsen. De dienst Vastgoed heeft daarom in haar schrijven van september 2024 tevens aan North Sea Port Flanders gevraagd of zij afziet van deze voorwaarde en dus ook afstand doet van de overdracht van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30, tegen eind 2025.

Per schrijven d.d. 3 december 2024 heeft North Sea Port Flanders bevestigd dat het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15, verder door de Stad Gent gebruikt kan worden voor een periode van 20 jaar. Na overleg over de prijs per m² per jaar heeft North Sea Port Flanders in maart 2025 een nieuwe vergunning voorgelegd en dit onder de volgende voorwaarden:

- een duurtijd van 20 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2045;
- een vergoeding van € 3,6145/m²/jaar (excl. 21% BTW) (prijspeil 2025), aldus € 3.004,63/jaar (het terrein bedraagt 687 m²);
- de onroerende voorheffing is ten laste van de Stad Gent.

Momenteel betaalt de Stad Gent een vergoeding van € 3,0200/m²/jaar (excl. 21% BTW), aldus € 2.857,56/jaar. Tijdens het overleg over de nieuwe prijs per m² per jaar heeft North Sea Port Flanders meegedeeld dat deze vergoeding niet meer actueel is en dat er nu gewerkt wordt met tarieven per categorie van gebruik van havendomein die in een tariefreglement zijn vastgelegd. North Sea Port Flanders heeft na dit overleg toegestaan om het tarief voor het gebruik van havendomein bij wijze van concessie (niet-watergebonden activiteiten, zone 1: Grootdok, Zuid-, Midden- en Noorddok) toe te passen.

De nieuwe vergunning wordt gesloten voor een periode van 20 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2045, maar is jaarlijks opzegbaar door de Stad mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden.

Tevens heeft North Sea Port Flanders in haar schrijven d.d. 3 december 2024 bevestigd dat zij afziet van de voorwaarde tot overdracht van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30, tegen eind 2025.

Het is van belang dat deze verdere ingebruikname voor een periode van 20 jaar nu alvast wordt goedgekeurd gezien de noodzaak er nog steeds is om dit onroerend goed te gebruiken én er nu een akkoord met North Sea Port Flanders is over de vergoeding en de modaliteiten voor deze verdere ingebruikname, dat geformaliseerd moet worden.

Door middel van dit besluit wordt aan de gemeenteraad gevraagd goedkeuring te verlenen aan het in gebruik nemen door de Stad Gent van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15, kadastraal bekend onder Gent, 12de afdeling, sectie P, geen perceelnummer, met een oppervlakte van 687 m², voor de duur van 20 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2045, ingevolge een eenzijdige vergunning, verleend door North Sea Port Flanders.

Door middel van dit besluit wordt aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd kennis te nemen van de afstand door North Sea Port Flanders van de voorwaarde die destijds

was gesteld, tot overdracht van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Henri Farmanstraat 30, tegen eind 2025. Deze voorwaarde komt met andere woorden te vervallen.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 27/03/25

Voorgestelde uitgaven: € 60.092,60

Gebudgetteerd: Ja

De vergoeding is vastgesteld op € 3,6145/m²/jaar (excl. 21% BTW) (prijsspeil 2025) en wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari, voor de eerste keer op 1 januari 2026. De totale vergoeding bedraagt € 3.004,63/jaar (incl. 21% BTW), of € 250,39/maand (incl. 21% BTW). De vergoeding wordt maandelijks betaald. De onroerende voorheffing is tevens ten laste van de Stad Gent en wordt jaarlijks per factuur aangerekend. Raming: € 350,00/jaar.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

| | |
|---------------------|---------------|
| Dienst* | Vastgoed |
| Budgetplaats | 347250001 |
| Categorie* | E |
| Subsidiecode | NIET_RELEVANT |
| 2026 | 3.004,63 |
| 2027 | 3.004,63 |
| 2028 | 3.004,63 |
| Later | 51.078,71 |
| Totaal | 60.092,60 |

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerp Vergunning vanaf 01/01/2026 (deel van de beslissing)
- Plan nr. 24C09 bij vergunning vanaf 01/01/2026

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het in gebruik nemen door de Stad Gent van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, tussen de Henri Farmanstraat 30 en de Singel 15, kadastraal bekend onder Gent, 12de afdeling, sectie P, geen perceelnummer, met een oppervlakte van 687 m², voor de duur van 20 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en eindigend op 31 december 2045, ingevolge een eenzijdige vergunning, verleend door North Sea Port Flanders.

Vergunning gebruik havendomein

North Sea Port Flanders nv van publiek recht, J. Kennedylaan 32 te 9042 Gent,
hierbij vertegenwoordigd door Tom Bogaert, handelend als Coördinator Commerciële Zaken,

ingevolge de aanvraag van **Stad Gent**, hierna "de Vergunninghouder" genoemd met ondernemingsnummer 0207.451.227, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Botermarkt 1, voor het tijdelijke gebruik van een deel van het havendomein, gelegen tussen Henri Farmanstraat 30 en Singel 15, anderzijds,

legt hierbij het volgende vast:

Besluit

Artikel 1

North Sea Port Flanders geeft hierbij een vergunning voor het gebruik van een deel van het havendomein aan de Vergunninghouder voor een terrein gelegen tussen de Henri Farmanstraat 30 en Singel 15, zoals aangeduid op het bijhorende plan. Deze vergunning betreft een terrein met een totale oppervlakte van **687 m²**.

Het terrein is aangeduid op het plan met nummer **24C09a** dat hier als bijlage is toegevoegd.

De Vergunninghouder verklaart uitdrukkelijk het havendomein te kennen en het te aanvaarden zoals het hierboven beschreven is met al de erfdienstbaarheden, zichtbaar of niet, tijdelijke of voortdurende, waarmee het zou kunnen zijn belast; daarenboven verzaakt de Vergunninghouder aan elk bezwaar wegens onvoldoende oppervlakte en van elke eis tot vrijwaring wegens zichtbare of verborgen gebreken van de in vergunning gegeven grond of de ondergrond.

Artikel 2

Dit terrein dient als parking voor voertuigen en de tijdelijke opslag van her inzetbare goederen en is enkel toegankelijk voor Stad Gent via haar eigendom. Stad Gent zal ervoor zorgen dat de nooduitgang aan de achterzijde van het gebouw van De Cocker Recycling steeds vrij blijft conform de brandweervoorschriften.

Artikel 3

De vergunning heeft een duurtijd van 20 jaar en gaat in op 1 januari 2026. Ze eindigt van rechtswege op 31 december 2045.

Indien de Vergunninghouder het terrein vroeger verlaat, zal zij North Sea Port Flanders hiervan schriftelijk in kennis stellen.

De vergunning kan jaarlijks worden stopgezet, indien de Vergunninghouder hiervoor schriftelijk een verzoek richt aan North Sea Port Flanders, ten minste zes maanden op voorhand.

Indien de Vergunninghouder de vergunning wenst te hernieuwen richt hij minstens 1 jaar op voorhand een brief aan North Sea Port Flanders met de vraag tot hernieuwen.

Artikel 4

Per begonnen maand wordt er een vergoeding aangerekend op basis van **3,6145 euro** per m² per jaar (prijsspeil 2025) exclusief btw.

Elke begonnen maand wordt volledig aangerekend.



De vergunningsvergoedingen, inclusief btw, zijn betaalbaar per maand vooraf aan North Sea Port Flanders.

Artikel 5

Deze vergoeding zal van rechtswege jaarlijks op 1 januari volgens de onderstaande formule worden aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen:

- $\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer (maand voorafgaand aan de aanpassing)}}{\text{aanvangsindex (maand december 2024)}}$

De geïndexeerde vergoedingen zijn van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe vooraf aan de Vergunninghouder een bijzonder verzoek moet worden gericht.

Bovendien zal vanaf het ogenblik dat North Sea Port Flanders een algemene prijsherziening voor het gebruik van het Terrein in het havengebied of een deel van het havengebied toepast de voor vermelde vergoeding eveneens worden herzien om op een vergelijkbaar niveau te worden gebracht met de andere gronden.

Een algemene prijsherziening kan worden toegepast om de vergunningsvergoedingen aan te passen aan de werkelijke marktwaarde van het terrein in vergunning naar aanleiding van infrastructuurwerken zoals onder meer maar niet beperkt tot de verdieping van dokken, de aanleg van nieuwe wegen, de aanleg van nutsvoorzieningen die rechtstreeks ten goede komen aan de terreinen in vergunning.

Een algemene prijsherziening zal in elk geval nooit meer bedragen dan 50 % van de oorspronkelijke geïndexeerde vergunningsprijs.

In geval van niet-betaling van enig verschuldigd bedrag binnen de acht dagen na de vervaldag zijn van rechtswege verwijlrenten verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, zonder dat daartoe enige aanmaning, noch enige andere formaliteit is vereist.

Artikel 6

Alle huidige en toekomstige belastingen van om het even welke aard geheven door de Staat, het Gewest of de Gemeenschappen, de Provincie of de Stad Gent op het perceel grond waarvan sprake in artikel 1, de daarop opgerichte constructies of hun opbrengst, gedurende de hele duur van de vergunning, daarin begrepen al de belastingen en taksen betreffende het dienstjaar waarin deze vergunning een aanvang heeft genomen en betreffende datgene waarin zij eindigt, komen voor rekening van de Vergunninghouder.

De Vergunninghouder moet North Sea Port Flanders alle voornoemde belastingen en taksen welke van hem als eigenaar door de fiscale besturen gevorderd worden, terugbetalen zodra North Sea Port Flanders daarom verzoekt. Hierbij erkent de Vergunninghouder uitdrukkelijk dat deze vergunning op een gedeelte van het openbare domein van North Sea Port Flanders niet beschouwd kan worden als een huurovereenkomst en dat bijgevolg de verplichting tot terugbetaling ook geldt voor die belastingen en taksen waarvoor de wettelijke of decretale beschikkingen voorzien in een verbod tot terugvordering van de huurder.

Artikel 7

Het terrein wordt op kosten van de Vergunninghouder volledig omheind met uitzondering van de bestaande muur. De Vergunninghouder krijgt de toestemming om het terrein te verharderen met steenslag op zijn kosten.

Artikel 8

Het terrein wordt na afloop van de vergunning door de Vergunninghouder weer in de oorspronkelijke staat gebracht.



Indien North Sea Port Flanders na het verlaten van het terrein door de Vergunninghouder nog kosten heeft voor het volledig opruimen van het terrein dan zullen die kosten volledig ten laste van de Vergunninghouder worden gelegd.

Artikel 9

Indien de Vergunninghouder het terrein op 1 januari 2046 niet verlaten heeft dan heeft North Sea Port Flanders het recht om het terrein ambtshalve te ontruimen op kosten en risico van de Vergunninghouder.

Artikel 10

Zodra de Vergunninghouder overgaat tot de uitvoering van deze vergunning, impliceert dit de volledige aanvaarding van alle bepalingen zoals vastgelegd in deze vergunning.

Aldus opgemaakt te Gent op ...

North Sea Port Flanders nv van publiek recht

Tom Bogaert
Coördinator Commerciële Zaken

