



Verslag aan de Provincieraad

betreft **Leopoldskazerne - overig deel van de site**
goedkeuring authentieke koopakte tussen het
provinciebestuur en de NV Leopoldskazerne
bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

Mevrouwen en mijne Heren,

Aan de provincieraad wordt de authentieke koopakte tussen het provinciebestuur Oost-Vlaanderen en de NV Leopoldskazerne ter goedkeuring voorgelegd.

Voorgaande beslissingen en overeenkomsten

In de zitting van de deputatie van donderdag 25 januari 2018 (NANO 1800363) ging het provinciebestuur over tot de gunning aan THV Leopold van de Design- en Buildopdracht tot ontwikkeling van de Leopoldskazerne te Gent, inclusief integratie van een nieuw provinciehuis en een deel private ontwikkeling.

Met het oog op de private ontwikkeling maakte het vervreemden van een deel van de zakelijke rechten op de site, meer bepaald aan de SPV2 (specifieke projectvennootschap) van het consortium THV (tijdelijke handelsvennootschap) Leopold (50 % DMI Vastgoed nv, thans Ciril nv, en 50 % Matexi Oost-Vlaanderen nv), heden de NV Leopoldskazerne, deel uit van de gegunde opdracht. De nota deputatie bepaalde hierover: "De verkoop gebeurt bij compromis (na gunning van de opdracht). Eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij akte. De verkoop gebeurt onder opschortende en bijzondere voorwaarden:

- aanvragen omgevingsvergunningen;
- akten mede-eigendom (uniformiteit campus);
- de termijnen van aanvang en oplevering werken zijn conform de promotie-overeenkomst;
- handhaving gebeurt d.m.v. boetes en recht van wederinkoop."

De verkoopovereenkomst slaat op het "Overige deel van de site" hierna genoemd 'de Projectsite' en is bedoeld om na reconversie doorverkocht te worden aan private eigenaars.

Initiële verkoopovereenkomst

Een **ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst of compromis**, opgemaakt door PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen), in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen, werd reeds in die zin goedgekeurd in de zitting van de deputatie van 13 juli 2017 (NANO: 1703518).

Intentieverklaring

Na gunning van de opdracht op basis van de concurrentiedialoog aan de THV Leopold werden de geassocieerde notarissen NOTAS onder de arm genomen om de koopakte te verlijden. Zij adviseerden om niet meteen over te gaan tot het sluiten van de verkoopovereenkomst zelf, maar tot het ondertekenen van een intentieverklaring "**m.b.t. de verkoop van het Overige deel van de site van de Leopoldskazerne**". De reden daarvoor werd omschreven in de oorspronkelijke intentieverklaring zelf:

"Gezien de eigenheid van de doorlopen concurrentiedialoog met meerdere inschrijvers waarbij in dit stadium overeenkomstig het Bestek en de Eindofferte de ontwerpplannen dienen te worden gefinaliseerd met het oog op de aanvraag en het bekomen van een omgevingsvergunning enerzijds en op basis waarvan dient overgegaan te worden tot het opstellen van de nodige basisakten ter definiëring van het precieze voorwerp van de verkoopovereenkomst alsook de te finaliseren zakenrechtelijke structuur voor wat betreft het middenplein (inclusief ondergrond) anderzijds kan er op heden nog geen verkoopovereenkomst worden gesloten en wensen Partijen over te gaan tot ondertekening van voorliggende intentieverklaring m.b.t. de (gedeeltelijke) verkoop van de Projectsite (hierna "**Intentieverklaring**")."

Op 09/03/2018 zijn bovenvermelde partijen overgegaan tot de ondertekening van deze **Intentieverklaring** met als bijlage 1, de gevoegde ontwerpovereenkomst m.b.t. de verkoop van het overige deel van de Site . De intentieverklaring werd goedgekeurd in zitting van de deputatie van 8 maart 2018 (NANO 1801248) en is heden de bijlage bij de nieuwe verkoopovereenkomst die voorligt.

In deze intentieverklaring engageerden de partijen er zich toe om binnen de vier maanden na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning over te gaan tot het sluiten van de koopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte.

Aangezien de uitwerking van de zakenrechtelijke structuur voor de site, als noodzakelijk kader voor het bepalen van het precieze voorwerp van de verkoopovereenkomst, een intensief overlegproces tussen partijen heeft doorgemaakt en pas op **27 maart 2019 uitmondde in een principiële beslissing van de provincieraad** met betrekking tot de zakenrechtelijke structuur (keuze om het onroerend complex onder **gedwongen mede-eigendom** te plaatsen), kon voormelde termijn niet worden gehaald. Partijen hebben bijgevolg deze termijn drie keer verlengd in drie opeenvolgende **addenda bij de intentieverklaring** (deputatiebeslissingen van 13 juni 2019 (NANO 1902983); 18 juli 2019 (NANO 1903545) en van 6 februari 2020 (NANO 1906273).

Terbeschikkingstellingsovereenkomst

In de verkoopovereenkomst engageert de koper zich om de nodige voorzorgen te nemen zodat de hinder voor de aanwezige gebruikers op de site beperkt blijft. Om dat engagement te kunnen waarmaken, sloot de toekomstige koper met de provincie een terbeschikkingstellingsovereenkomst. In die overeenkomst wordt bepaald dat de provincie bij eigendomsoverdracht voor de duur van de werken hoofdgebruiker blijft van blok C. Op die manier kan zij op haar beurt de eigen huisvestingsengagementen, in het bijzonder ten opzichte van het Ministerie van Defensie en het HISK, blijven nakomen.

De **terbeschikkingstellingsovereenkomst** werd goedgekeurd in zitting van 11 oktober 2018 (NANO 1805022).

Deze terbeschikkingstellingsovereenkomst gaat in tegelĳkertĳd met het verlijden van de notariële koopakte.

Statuutakte mede-eigendom

In zitting van de deputatie van 26 maart 2020 werd de **statuutakte** voor het overige deel van de site (in de akte 'onroerend complex' genoemd) goedgekeurd. Hiermee is lot 2 van de site Leopoldskazerne (lot 1, het Provinciehuis, en lot 3, het gebouw kinderopvang, blijven volle eigendom van de provincie) onder het juridisch statuut van de gedwongen mede-eigendom geplaatst.

Met het verlijden van de statuutakte worden de privatieven en gemeenschappelijke delen binnen de mede-eigendom gecreëerd en is het mogelijk om over te gaan tot het vervreemden van een aantal van deze privatieven en het overdragen ervan aan de NV Leopoldskazerne met het oog op de realisatie van het onroerend complex. Het bestaand onroerend complex wordt deels gerenoveerd en deels uitgebreid met enkele nieuwbouwgedeelten conform bestek en Eindofferte in het kader van de gevoerde concurrentiedialoog.

Stand van zaken

In het provincieraadsbesluit van 27 maart 2019 wordt de deputatie gemachtigd voor de administratieve afhandeling van de akten betreffende de zakenrechtelijke structuur van de site, in samenwerking met notarissen Blindeman-Tomme, met name de vertegenwoordiging in rechte van de Provincie bij het ondertekenen van de koopakte, de basisakte en het reglement van mede-eigendom (de statuten), het onderhandse reglement van interne orde in het kader van de mede-eigendom.

De deputatie keurde, conform de machtiging van de provincieraad van 27 maart 2019, het ontwerp van onderhandse koopovereenkomst en het ontwerp van statuutakte mede-eigendom goed in zitting van donderdag 26 maart 2020 goed (NANO-nrs. 2001327 en 2001321).

De onderhandse koopovereenkomst en de statuutakte mede-eigendom werden respectievelijk ondertekend en verleden op vrijdag 10 april 2020.

Na het ondertekenen van het compromis werd het voorkooprecht aangeboden conform artikel 'VII. Voorkooprechten' van de overeenkomst.

De geassocieerde notarissen NOTAS gingen vervolgens over tot de opmaak van de authentieke koopakte.

Het verlijden van de authentieke koopakte zal plaats vinden na beslissing van de provincieraad en ten vroegste na het ogenblik dat alle begunstigten van het voorkooprecht hebben medegedeeld dat zij het voorkooprecht niet wensen uit te oefenen en ten laatste nadat de termijn van twee maanden voor de uitoefening van datzelfde voorkooprecht is verstreken.

Voorwerp van de verkoopovereenkomst

De essentiële bestanddelen van de koop zijn het voorwerp en de prijs.

De verkoop heeft betrekking op de hierna vermelde privatieven binnen de vier deelverenigingen (A, B; C en ondergronds volume) van het onder gedwongen

mede-eigendom geplaatst Goed, met als totale opp. 16533 m², in de basisakte 'onroerend complex' genoemd, is gekadastraerd als Gent, 5^e afdeling, sectie E, perceel nr. 745F(gereserveerd perceelnr. E 745 K P000) en tevens gekend als **lot 2** uit opmetingsplan dd. 29 januari 2020, van landmeter-expert Marie Verbeke.

Ten opzichte van de initiële verkoopovereenkomst werden de te verkopen delen verfijnd en gespecificeerd gelet op de creatie van de mede-eigendom, te weten:

- BLOK A: alle privatieve kavels met uitzondering van de multifunctionele ruimtes MR1, MR2 (gelijkvloers), MR3 en MR4 (verdieping min 1) die bij de provincie blijven;
- BLOK B: alle privatieve kavels met uitzondering van conciërgewoning B0.14. (gelijkvloers) en de (bijhorende) berging B.38 (ondergrondse verdieping min 1), die bij de provincie blijven;
- Blok C: alle privatieve kavels zonder uitzondering;
- Ondergronds volume: alle privatieve kavels met uitzondering van de multifunctionele ruimtes MOR 1 tot en met MOR 5 (verdieping min 1); de circulatiezones Cc1 tot en met Cc6 (verdieping min1), de overdekte laad- en loszones genummerd "L&L 1" tot en met "L&L 7" en "L&L 10" tot en met "L&L 18" (verdieping min1), de overdekte kiss & ride- zones genummerd "L&L 8", "L&L 9", "L&L 19" en "L&L 20 (verdieping min1), de technische ruimtes één tot en met vier (verdieping min2), autostaanplaatsen genummerd "P 2.1" tot en met "P 2.184" (verdieping min2), de technische ruimtes vijf tot en met zeven (verdieping min 3), de autostaanplaatsen genummerd "P 3.123" tot en met "P 3.137" en "P 3.145" tot en met "P 3.196" (verdieping min3).

De kavels die voorwerp van verkoop uitmaken, zijn gedetailleerd opgesomd in de authentieke koopakte.

Prijs van de verkoopovereenkomst

De verkoopprijs bedraagt **vijf miljoen vierhonderdnegenenvijftigduizend eenennegentig euro drieënveertig cent (€ 5 459 091,43).**

De volledige prijs zal aan de provincie als verkoper worden betaald bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper heeft de som van vijfhonderdvijfenviertigduizend negenhonderdenegen euro veertien cent (€ 545 909,14), als waarborg voor de goede uitvoering van al zijn verbintenissen, reeds bij de ondertekening van de intentieverklaring betaald. De timing van deze betaling valt te verklaren door de exclusiviteitsverbintenis die de provincie als eigenaar (toekomstig verkoper) is aangegaan jegens de NV Leopoldskazerne als toekomstige koper.

Ten opzichte van de initiële verkoopovereenkomst is de prijs niet gewijzigd. Het is de prijs voor de zakelijke rechten die door het consortium geboden werd in zijn eindofferte.

Eigendom-genot- gebruik

De koper zal eigenaar zijn vanaf het verlijden van de notariële koopakte. Hij zal vanaf de notariële akte het genot en de vrije beschikking hebben over het goed, met uitzondering voor wat is bepaald in de terbeschikkingstellingsovereenkomst voor BLOK C. Conform deze overeenkomst mogen de organisaties, gelinkt aan de provincie (HISK, Defensie en Monumentenwacht), deze vleugel gebruiken tot aan de verhuis naar hun definitieve locatie op de site. De provincie als verkoper treedt daarbij als hoofdgebruiker op. Er wordt geen huurvergoeding betaald aan de koper.

Bijzondere voorwaarden van de verkoop

Omdat de overdracht van zakelijke rechten kadert in een overheidsopdracht voor de realisatie van een private ontwikkeling, zijn een aantal bijzondere voorwaarden gekoppeld aan deze verkoop die allen op één of andere wijze de bouwverplichting concretiseren. We sommen de bijzondere voorwaarden op:

1. De werken moeten gerealiseerd worden **conform de omgevingsvergunning en de eindofferte**, en met respect voor het behoud van de architecturale en esthetische eenheid met de rest van de site Leopoldskazerne.
2. De werken aan het goed moeten worden gerealiseerd **binnen een termijn van 42 maanden** na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. Specifiek voor Blok C werd een termijnverlenging toegestaan, te weten Blok C dient wind- en waterdicht te zijn uiterlijk 24 maanden na het vrijmaken van blok C (conform beslissing deputatie 4 juli 2019, NANO 1903373). Vervolgens wordt een specifieke bepaling opgenomen in de overeenkomst over het moment waarop blok C zal worden vrijgemaakt.

Deze bepaling wordt overgenomen uit artikel acht van de ter beschikkingstellingsovereenkomst ("duur"), zoals aangepast in het tweede addendum.

3. Bij de realisatie van de werken moeten **de kwaliteitseisen** worden behaald die werden opgelegd in het kader van de overheidsopdracht, "onder meer op het vlak van **ecologische duurzaamheid** (isolatie-eisen, hernieuwbare energie, materiaalgebruik,..) en **cultuur-historische duurzaamheid** (herbruik en respect van waardevol patrimonium, flexibiliteit naar toekomstig gebruik)." In de initiële verkoopovereenkomst werden de kwaliteitseisen concreter ingevuld als "BREAAAM very good" en "ESPA- certificering" (Gold Award van de European Parking Association voor het gedeelte bestemmingsparkeren in het ondergronds volume).. In de definitieve versie van de overeenkomst werd geopteerd voor een bredere en meer algemene definitie van de kwaliteitseisen in termen van duurzaamheid (ecologische duurzaamheid en cultuur-historische duurzaamheid zijn termen uit het bestek), zodat deze definitie met zekerheid alle kwaliteitseisen zou omvatten. Op die manier blijft de vlag de lading dekken. Zo heeft de inschrijver zich in zijn offerte tot betere streefcijfers verbonden dan "*BREAAAM very good*". Hij is dan ook gehouden aan die betere streefcijfers.

Gewijzigde clausules ten aanzien van het initieel ontwerp van verkoopovereenkomst (opgemaakt door PMV)

Naast de hierboven vermelde wijzigingen zijn ook nog volgende bedingen aangepast of toegevoegd.

Definitie redelijke termijn

In de bijzondere verkoopvoorwaarden wordt de redelijke termijn waarbinnen de provincie de gebouwen dient te ontruimen nu expliciet gedefinieerd door te verwijzen naar artikel acht van de terbeschikkingstellingsovereenkomst en naar artikel negen, punt vier, tweede alinea van de promotieovereenkomst voor de bouw van het Provinciehuis. In beide artikels werden de verhuismodaliteiten verder uitgewerkt.

Toevoeging vrijwarings- en aansprakelijkheidsclausules

In de deelvereniging blok A zijn er twee grote privatieve delen. Enerzijds heeft men de privatieve kavel "Hotel" die door de huidige koper, zijnde de NV Leopoldskazerne, doorverkocht zal worden aan een hotelketen en anderzijds heeft men de privatieve kavels die eigendom van de provincie blijven (het "HISK"-gedeelte genaamd) en die onder de promotieovereenkomst voor de bouw van het Provinciehuis vallen. De provincie wilde zich indekken tegen een aantal mogelijke risico's die zouden kunnen ontstaan doordat de werken aan de privatieve kavel "Hotel" later zouden worden uitgevoerd dan de werken aan de "HISK"-privatieven, te weten:

- Het risico dat de werken door de hoteleigenaar een normaal genot van de eigen privatieven, gekend als "HISK", ernstig zouden bemoeilijken of onmogelijk maken.
- Het risico dat de werken door de hoteleigenaar ervoor zouden zorgen dat de provincie als eigenaar de kwaliteitseisen, vooropgesteld in de promotieovereenkomst (bv. op het vlak van BREAAAM), in haar deel van het gebouw ("HISK") niet meer zou kunnen halen.
- Het risico dat de werken door de hoteleigenaar schade zouden veroorzaken aan de eigendomsdelen van de provincie.

De vrijwaringsclausules voorzien bijgevolg dat de "koper" in deze gevallen aansprakelijk is en instaat voor de herstellkosten. De wederpartij, NV Leopoldskazerne, koper, heeft deze vrijwaringsclausules, na onderhandelingen, aanvaard op voorwaarde dat deze in beide richtingen zouden werken. Bijgevolg zijn de vrijwaringsclausules derwijze opgesteld dat:

- de verkoper (provincie) de koper (NV Leopoldskazerne) vrijwaart van het risico dat hij de kwaliteitseisen conform bestek en eindofferte niet (meer) zou behalen,
- en omgekeerd dat de koper (NV Leopoldskazerne) de verkoper (provincie) vrijwaart van het risico dat zij haar kwaliteitseisen conform de promotieovereenkomst niet (meer) zou behalen.

Bovendien geldt de wederzijdse vrijwaringsplicht niet alleen voor blok A maar in alle gevallen waarin werken aan het verkochte goed invloed zouden hebben op het Provinciehuis (in de brede zin van het woord, d.i. alles wat onder de promotieovereenkomst voor de bouw van het Provinciehuis valt, zie definitie in de overeenkomst) en vice versa.

De wederzijdse vrijwaringsplicht komt voor de koper of zijn rechtverkrijgenden (jegens de verkoper) ten einde op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de privatieven van het (verkochte) goed en komt voor de verkoper of zijn rechtverkrijgenden (jegens de koper) ten einde op het ogenblik van de voorlopige oplevering van het Provinciehuis.

Daarnaast bestaat even goed het risico dat de provincie in haar gedeelte van blok A de kwaliteitseisen, vooropgesteld in de promotieovereenkomst; niet meer zou kunnen behalen omdat de werken aan de privatieve kavel "Hotel" niet, niet tijdig of niet correct zouden uitgevoerd worden. Ook hier kan men het risico ook omkeren, in die zin dat de hoteleigenaar zijn kwaliteitseisen, vooropgesteld in de eindofferte, niet meer zou kunnen behalen omdat de provincie haar werken niet, niet tijdig of niet correct zou uitvoeren. Bijgevolg werkt ook deze aansprakelijkheidsclausule in beide richtingen. Verder is zij evenmin als de vrijwaringsclausules beperkt tot blok A, maar geldt zij voor alle conflicten die zich op de hele site tussen de bouwwerken van koper en verkoper kunnen voordoen.

Tot slot wilde de provincie als verkoper ook vermijden dat wanneer de koper in zijn deel werken uitvoert aan de gemeenschappelijke delen, conform zijn verplichtingen uit de omgevingsvergunningen en eindofferte, hij de kosten ervan zou kunnen afwentelen op de mede-eigendom. De overeenkomst bepaalt derhalve dat deze kosten geheel ten zijne lasten blijven, ook al worden ze niet binnen de vooropgestelde termijn van 42 maanden uitgevoerd.

Recht van wederinkoop (III.3)

De provincie kan dit recht van wederinkoop uitoefenen, onder de modaliteiten bepaald in de overeenkomst, indien 1e er geen materiële aanvang werd genomen met de realisatie van het geheel of een deel van het Goed binnen de 42 maanden na het verkrijgen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning de dato 31/10/2018 (definitief geworden op 05/02/2019) voor het Goed en 2° de omgevingsvergunning is vervallen.

In de initiële verkoopovereenkomst stond dat het recht van wederinkoop door de provincie gold voor vijf jaar en dat deze termijn een aanvang nam vanaf 9 maart 2018, zijnde de datum waarop de intentieverklaring ingang vond. Aangezien de onderhandelingen tussen provincie en consortium nadien nog twee jaar hebben geduurd, wilde de provincie de oorspronkelijke termijn van vijf jaar niet ingekort zien. De huidige bepaling luidt dan ook dat het beding van wederinkoop geldt voor een periode van 5 jaar ingaand vanaf het sluiten van de overeenkomst.

Invoering van een kettingbeding (III.4)

De provincie wou vermijden dat, wanneer het verkochte goed door de koper zou worden doorverkocht aan een andere professionele instantie, promotor of aannemer, de bijzondere verkoopvoorwaarden, o.a. op het vlak van het behalen van de kwaliteitseisen, niet meer zouden van toepassing zijn op de nieuwe eigenaar. Vandaar dat een kettingbeding werd ingevoerd waarbij de bijzondere verkoopvoorwaarden van toepassing blijven bij elke overdracht van de privatieve

kavel hotel (“ ongeacht de bestemming van deze privatieve kavel na overdracht”) en/of het geheel of een gedeelte van het Goed aan een andere bouwpromotor of aannemer.

Opschortende voorwaarde van de omgevingsvergunning

Inmiddels werden de nodige vergunningen voor het overige deel van de site bekomen, met name op 31 oktober 2018 (uitvoerbaar geworden op 5 februari 2019) en op 13 februari 2020 (specifiek voor het hotel). Bijgevolg werd het beding dat de koop gesloten wordt onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning (het vroegere artikel 21.1 in de initiële koopovereenkomst) binnen een contractueel bepaalde termijn, geschrapt.

Authentieke akte

De onderhandse overeenkomst, goedgekeurd in de deputatie op 26 maart 2020, voorziet dat de authentieke koopakte binnen de vier maanden dient verleden te worden. De keuze om eerst met een compromis te werken, voorafgaand aan de authentieke akte, valt te verklaren door het voorkooprecht dat in dit geval moet aangeboden worden aan de begunstigten van het “bijzonder gebied van voorkooprecht” waarin het goed gelegen is. Bijgevolg werd eerst een onderhandse overeenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde van de niet uitoefening van het voorkooprecht (VII in de overeenkomst). De begunstigten beschikken over een termijn van twee maanden om hun voorkooprecht uit te oefenen.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

Daar de volledige koopsom wordt voldaan bij het verlijden van de akte, wordt de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

Het ontslag van ambtshalve inschrijving is een daad van beschikking; het brengt namelijk het verlies van het onroerend voorrecht (welke verbonden is aan dit ontslag) teweeg (art. 36, 2^e lid Hyp. Wet).

Bevoegdheid

Conform het Provinciedecreet art. 43 § 2 (...) 12^e is de provincieraad bevoegd voor de daden van beschikking over onroerende goederen, behalve die vermeld in art. 57. §3.8^o.c). De wijze van verkoop (procedure), het voorwerp en de prijs van het te verkopen (en de andere substantiële bestanddelen) goed worden dan ook steeds aan de provincieraad voorgelegd, waarbij de raad de deputatie vervolgens machtigt om de verkoop uit te voeren (o.a. de akte te verlijden).

Dit verkoopdossier is reeds aan de provincieraad voorgelegd door middel van de goedkeuring van het bestek voor de concurrentiedialoog en door de beslissing van de provincieraad (27 maart 2019) met betrekking tot de zakenrechtelijke structuur waarbij de raad ruime machtiging heeft gegeven aan de deputatie om de uitvoeringshandelingen te stellen. Omdat het voorwerp van de verkoop als gevolg van het verlijden van de statuutakte voor de mede-eigendom verder verfijnd en gespecificeerd is (namelijk in termen van x-aantal privatieven binnen de verschillende deelverenigingen), wordt de authentieke koopakte ter goedkeuring aan de provincieraad voorgelegd.

Aan uw provincieraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het ontwerp van authentieke koopakte tussen de provincie Oost-Vlaanderen en de NV Leopoldskazerne.

Ingeval van uw akkoord, zal de authentieke akte verleden worden op een nader te bepalen datum.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,
Leentje Grillaert