



dossiernummer:
2003755

Provincieraadsbesluit

betreft Paulo - concessie- en opstalovereenkomst
wijzigen zakelijke rechten n.a.v. renovatiewerken
verslaggever Kurt Moens

1. Feitelijke en juridische gronden

Concessieovereenkomst tussen het Havenbedrijf Gent (nu North Sea Port), de vzw OPAC en de vzw PBO dd. 24 augustus 2009.

Opstalovereenkomst tussen de vzw Oost-Vlaamse Politieacademie, het Havenbedrijf Gent en Dexia Bank België dd. 29 september 2010.

Provincieraad dd. 8 oktober 2014: overname vzw Oost-Vlaamse Politieacademie, vzw Provinciale Brandweerschool van Oost-Vlaanderen en vzw Medisch Oost-Vlaanderen (Nano: 1404249)

Provincieraad 29 april 2015: Vormingsinstellingen personeel lokale besturen. (Nano: 1501868)

Deputatie dd. 2 juli 2015: goedkeuring van de akten van recht van opstal en concessieovereenkomst, overgenomen van de vzw's voor en door de ontbinding ervan. (Nano: 1503504)

Deputatie dd. 18 juni 2020: goedkeuring voorontwerp nieuwbouw en renovatie. (Nano: 2002394)

2. Motivering

Historiek:

Op 24 augustus 2009 is een concessieovereenkomst gesloten tussen het Havenbedrijf Gent (nu North Sea Port), de vzw OPAC en de vzw PBO voor de gronden te Sprendonkstraat 5, 9042 Mendonk. Deze overeenkomst eindigt op 31 december 2043.

Op 29 september 2010 is een recht van opstal afgesloten tussen de vzw Oost-Vlaamse Politieacademie, het Havenbedrijf Gent en Dexia Bank België. Deze overeenkomst eindigt op 31 december 2031.

Bij besluit van de Provincieraad van 8 oktober 2014 neemt de provincie Oost-Vlaanderen de instellingen vzw Oost-Vlaamse Politieacademie, vzw Provinciale Brandweerschool van Oost-Vlaanderen en vzw Medisch Oost-Vlaanderen over. (Nano: 1404249)

./...

Bij besluit van de Deputatie van 26 maart 2015 wordt notaris Vandekerckhove aangesteld om de bestaande akte recht van opstal en de concessieovereenkomst aan te passen naar aanleiding van deze overname. (Nano: 1501705)

Bij besluit van de Provincieraad van 29 april 2015 worden de vorminstellingen personeel lokale besturen goedgekeurd. Dit houdt een inwerkingtreding op 1 juli 2015 in en een opheffing van de reglementen van 19 mei 2010 houdende het Algemeen Reglement en het Organisatie- en Examenreglement van de opleiding Bestuurspraktijk OBAC. (Nano: 1501868)

Bij besluit van de Deputatie van 2 juli 2015 worden het recht van opstal en de concessieovereenkomst overgenomen van de vzw's voor en door de ontbinding ervan. (Nano: 1503504)

Bij besluit van de Deputatie van 18 juni 2020 wordt het voorontwerp voor de nieuwbouw en renovatie van de PAULO-site goedgekeurd. (Nano: 2002394)

Specifiek:

Momenteel zijn de site de volgende (overgenomen) overeenkomsten lopende:

- Een concessie tussen North Sea Port (gever) en de provincie Oost-Vlaanderen (nemer) tot 31 december 2043.
- Een opstal overeenkomst tussen North Sea Port (opstalgever) – Belfius (opstalnemer) en de provincie Oost-Vlaanderen (huurder) tot 31 december 2031.

Het opleidingscentrum op de PAULO-site zal conform het goedgekeurde masterplan grondig gerenoveerd worden. De omgevingsvergunning voor deze renovatie en nieuwbouw wordt ten laatste 15 oktober 2020 ingediend.

Als gevolg van deze geplande renovatie- en nieuwbouwwerken wenst de provincie de bestaande opstal- en concessieovereenkomst aan te passen en te vernieuwen. Deze aanpassing is aangewezen omdat de afschrijvingstermijn voor de geplande investeringen loopt tot eind 2055. De lopende overeenkomsten laten deze afschrijvingstermijn niet toe, aangezien ze voor deze datum zouden aflopen.

Concessie:

Bij schrijven van 23 november 2017 liet de provincie aan North Sea Port de eerste maal weten dat er plannen zijn om de site aan te passen. De vraag werd gesteld om de huidige concessie met een zelfde concessievergoeding te verlengen naar minimum 31 december 2055.

Met schrijven van 6 februari 2018 liet North Sea Port weten akkoord te gaan met een verlenging van de lopende concessieovereenkomst, echter vanaf 2044 onder nieuwe concessievoorwaarden. Dit werd bevestigd bij schrijven van 24 september 2020 (zie bijlage).

Opstal:

Ook de huidige opstal moet worden bekeken. Door de nieuwe configuratie van de opstallen, moet ook een aanpassing gedaan worden aan de huidige opstalovereenkomst. De financiering van de renovatie en nieuwbouw gebeurt met eigen middelen, dus zonder lening.

./...

Dit wil zeggen dat de huidige opstalovereenkomst wordt stopgezet en de nieuwe opstalovereenkomst ontstaat tussen North Sea Port (opstalgever) en de provincie Oost-Vlaanderen (opstalnemer), zonder tussenkomst van een financiële instelling. De einddatum wordt bij voorkeur afgestemd op de einddatum van de te vernieuwen concessie overeenkomst, namelijk 31 december 2055.

Financiering met projectbeheer:

De huidige opstalovereenkomst is afgesloten tussen North Sea Port en Belfius. De provincie huurt het gebouw van Belfius voor de duur van de opstalovereenkomst.

De nieuwe overeenkomst ten gevolge van de vernieuwingswerken zal tot stand komen zonder tussenkomst van Belfius. De huidige opstal wordt beëindigd en tussen de provincie en Belfius zal het contract “financiering met projectbeheer” omgezet worden naar een klassieke lening. Alle voorwaarden opgenomen in de overeenkomst blijven van toepassing. Dit is mogelijk conform artikel 10 van de opstalovereenkomst. Dit is met schrijven van 15 september 2020 ook door de bank bevestigd (zie bijlage).

Notaris:

Gezien de complexiteit van deze overeenkomsten (concessie – opstal – herfinanciering), wordt voorgesteld om beroep te doen op een externe notaris. Deze zal door de deputatie worden aangesteld. De ontwerpakten zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de provincieraad.

De nodige kredieten voor de notariskosten zullen voorzien worden op budgetleutel 613510/05/0830/08.

3. Besluit

Eerste artikel

Er wordt ingestemd met de aanpassing van de huidige concessie- en opstalovereenkomst naar aanleiding van de komende aanpassingswerken te PAULO, Sprendonkstraat 5 te 9042 Gent (Mendonk) volgens volgende modaliteiten:

- de verlenging van de lopende concessieovereenkomst dd° 24 augustus 2009 tussen North Sea Port en de provincie Oost-Vlaanderen tot 31 december 2055, vanaf 2044 onder nieuwe concessieformaliteiten.
- de opmaak van een nieuwe opstalovereenkomst tussen North Sea Port en de provincie Oost-Vlaanderen tot 31 december 2055
- de omzetting van de huidige opstalovereenkomst naar een klassieke lening tussen Belfius en de provincie Oost-Vlaanderen onder dezelfde voorwaarden als de huidige openomen in de opstalovereenkomst.

Tweede artikel: De deputatie wordt gemachtigd om een notaris aan te stellen voor de opmaak van de authentieke akten. De ontwerpakten worden ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

./...

Gent,

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen