



dossiernummer:
1901336

Provincieraadsbesluit

betreft LEOPOLDSKAZERNE GENT, nieuw provinciehuis en
private ontwikkeling van de site
akkoord met zakenrechtelijke structuur

verslaggever Leentje Grillaert

1. Feitelijke en juridische gronden

Art. 43 § 2, 12° Provinciedecreet

Besluit deputatie 13 juli 2017: design & build concurrentiedialoog: ontwerp-overeenkomsten (Nano 1703518);

Besluit deputatie 25 januari 2018: realisatie nieuw Provinciehuis: design & buildopdracht: gunning (Nano 1800363);

Intentieverklaring met verkoopovereenkomst in bijlage, ondertekend op 9 maart 2018 (Nano 1801248);

Synthesenota van notarissen Blindeman-Tomme van 14 december 2018;

Akkoord van consortium na finaal overleg, e-mail van 11 maart 2019.

2. Motivering

Het ontwerp van verkoopovereenkomst met betrekking tot het overige deel van de site tussen de provincie Oost-Vlaanderen en de NV Leopoldskazerne (het privaat te ontwikkelen gedeelte) maakte integraal deel uit van de gunning van de overheidsopdracht (concurrentiedialoog) voor de Leopoldskazerne in zitting van 25 januari 2018 (Nano-dossier 1800363).

Vooraleer de verkoopovereenkomst te ondertekenen, diende het voorwerp van de verkoop verder te worden gedefinieerd aan de hand van een zakenrechtelijke structuur voor het overige deel van de site. Beide partijen hebben de intentie om die zakenrechtelijke structuur uit te werken, formeel vastgelegd in een intentieverklaring, goedgekeurd door de deputatie op 8 maart 2018 (Nano-dossier 1801248). Volgens deze overeenkomst dient de koop definitief te worden gesloten binnen de vier maanden na het verkrijgen van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning. De uiterste termijn voor het verlijden van de akte ligt bij gevolg op 4 juni 2019.

./...

Sinds 8 maart 2018 werd in overleg met de notarissen van beide partijen gezocht naar een structuur die een evenwicht moest waarborgen tussen twee belangrijke principes:

- De eigenaar (provincie Oost-Vlaanderen) wenst in de mate van het mogelijke eigendomsrechten te behouden op het paradeplein in functie van twee onderliggende doelstellingen: haar bouwrechten vrijwaren op het paradeplein en beschikken over maximale beheersautonomie.
- De beide partijen streven naar een coherente en globale zakenrechtelijke structuur die maximale kansen biedt op een uniform en logisch beheer van de totaliteit van de site.

Op basis van deze uitgangspunten werden twee scenario's ontwikkeld, die beide een combinatie vormen van een (mindere of meerdere) mate van mede-eigendom en erfdienstbaarheden van boven- of onderbouw ten gunste van één van de partijen. De pro's en contra's van beide scenario's werden tegenover elkaar afgewogen in een synthesesnota. In essentie verschillen de scenario's enkel van elkaar wat betreft de eigendomsrechten op het paradeplein (alle niveaus):

- In een eerste scenario maken het paradeplein en de drie daaronder gelegen bouwlagen deel uit van de mede-eigendom en wordt aan het Provinciehuis als heersend erf een eeuwigdurende erfdienstbaarheid met accessoir (opstal-)recht van boven-en onderbouw verleend ten opzichte van het paradeplein en ten laste van de mede-eigendom als lijdend erf.
- In een tweede scenario blijven paradeplein en de eerste twee daaronder gelegen bouwlagen volle eigendom van de provincie en wordt er een eeuwigdurende erfdienstbaarheid met een accessoir (opstal-)recht van onderbouw gevestigd (met als heersend erf het paradeplein en toegangszones en als lijdend erf de grondschotel van de gedwongen mede-eigendom) met het oog op de bouw van de 129 private parkeerplaatsen op de *min* drie.

Uit de synthesesnota blijkt dat het eerste scenario volgens het advies van de notaris meer rechtszekerheid biedt en het beheer van de site eenvoudiger maakt. Bovendien is de wederpartij (NV De Leopoldskazerne) van oordeel dat de grondaandelen op de *min* 3, die van bij de gunning tot het voorwerp van de verkoop behoren, ook grondaandelen in de grondschotel van het paradeplein inhouden, en niet in alleen grondaandelen in de belendende gebouwen A, B en C.

Opdat het eerste scenario de facto geen verlies aan eigendom voor de provincie zou betekenen, werden twee garanties ingebouwd:

- Een sterk zakelijk recht van bovenbouw (boven het paradeplein) en onderbouw (onder de *min* drie) ten voordele van het provinciehuis als heersend erf (cfr; supra), hetgeen de mogelijkheden vrijwaart om het beheer van het paradeplein in eigen regie te houden en constructies op het paradeplein of onder de parking op te richten;

./...

- Een principiële engagement van de wederpartij dat er in de basisakte een solidariseringsmechanisme wordt gebetonneerd (in de basisakte) waarbij de mede-eigenaars (o.a. van de appartementen en het hotel) substantieel bijdragen in het onderhoud en de vervangingsinvesteringen op het paradeplein. De concrete invulling ervan maakt momenteel voorwerp uit van verdere onderhandeling.

Aan de provincieraad wordt volgend **synthesevoorstel van zakenrechtelijke structuur** voorgelegd:

- **Het Provinciehuis blijft volle eigendom** van de provincie (huidig perceel 745G);
- Het overige deel van de site (huidig perceel 745F) wordt opgenomen in **de grondschotel van de gedwongen mede-eigendom met uitzondering van het gebouw van de kinderopvang dat volle eigendom blijft van de provincie;**
- Om de bouw- en gebruiksrechten van de provincie op het paradeplein en omliggende toegangswegen maximaal te vrijwaren, wordt een **eeuwigdurende erfdienstbaarheid van bovenbouw** (met accessoir opstalrecht) gevestigd met het Provinciehuis (huidig perceel 745 G) als heersend erf en de zone van het paradeplein met doorgangszones tot aan het openbaar domein als lijdend erf en met als voorwerp:
 - het integrale plein – evt ook tot aan het openbaar domein
 - vanaf waterkering zullen alle beplantingen en gebouwen toebehoren aan de eigenaar van het heersend erf ingevolge het accessoire opstalrecht dat aan deze erfdienstbaarheid verbonden is
 - solidariteit door de mede-eigenaars wordt voorzien in de vestiging van deze erfdienstbaarheid betreffende onderhoud van het plein
- Eveneens wordt (met een zelfde heersend en lijdend erf) **een eeuwigdurend en kosteloos recht van onderbouw (eveneens een eeuwigdurende erfdienstbaarheid met accessoir opstalrecht)** aan de provincie Oost-Vlaanderen verleend met als voorwerp:
 - de verwarmingsinstallatie onder het ondergronds complex
 - alle andere bouwlagen die in de toekomst zouden worden aangelegd onder het lijdend erf
 - uitgang en doorgangsrechten van deze extra bouwlagen kunnen voorzien worden in de hoofdstatuutakte via het ondergronds complex

In geval van akkoord met deze basisprincipes, wordt U gevraagd om de deputatie te machtigen om in uitvoering daarvan de koopakte te sluiten, de basisakte en het reglement van mede-eigendom (de statuten) met betrekking tot de mede-eigendom te verlijden, de onderhandse overeenkomst met betrekking tot het reglement van interne orde af te sluiten en na het ontstaan van de vereniging van mede-eigendom (conform art. 577-5 Burgerlijk Wetboek) in rechte op te reden als mede-eigenaar binnen de vereniging van mede-eigendom, daartoe alle noodzakelijke rechtshandelingen te stellen (waaronder de aanstelling van een tijdelijke syndicus) en deel te nemen aan de

./...

beraadslagingen van de algemene vergadering.

3. Besluit

Eerste artikel: de Provincieraad gaat akkoord met de zakenrechtelijke structuur van de verschillende zones van de site Leopoldskazerne, zoals aangeduid op plan van 11 maart 2019 overeenkomstig het advies van notarissen Blindeman-Tomme van 14 december 2018, met name:

- Het Provinciehuis volle eigendom van de provincie (huidig perceel 745G);
- Het overige deel van de site (huidig perceel 745F) gedwongen mede-eigendom met uitzondering van het gebouw van de kinderopvang dat volle eigendom blijft van de provincie;
- eeuwigdurende erfdiensbaarheid van bovenbouw (met accessoir opstalrecht) gevestigd met het Provinciehuis (huidig perceel 745 G) als heersend erf en de zone van het paradeplein met doorgangszones tot aan het openbaar domein als lijdend erf;
- eeuwigdurend erfdiensbaarheid van onderbouw (met accessoir opstalrecht gevestigd met het Provinciehuis (huidig perceel 745 G) als heersend erf en de zone van het paradeplein en doorgangszones tot aan het openbaar domein als lijdend erf;

Artikel 2: de deputatie wordt 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;

Artikel 3: de deputatie wordt gemachtigd om, na het ontstaan van de mede-eigendom van de site, alle noodzakelijke rechtshandelingen in het kader van de mede-eigendom en de werking van de vereniging van mede-eigendom te stellen.

Gent, 12 maart 2019

namens de Provincieraad:

De provinciegriffier,
Albert De Smet

De voorzitter,
Phaedra Van Keymolen