

Ref. : 05/5841 V2

**AG SOB GENT / DUFKY n.v.**

**Krachtlijnen van een optieovereenkomst van verkoop door AG SOB  
Gent te verlenen aan DUFKY n.v.<sup>1</sup>**

1. Voorwerp :

- de negen (9) percelen waarvan sprake in bijlage 1 (perceel 3166w te verdelen in deel wonen en deel stadspark, dit -thans te ramen op 3/5 van het perceel- laatste deel uitgesloten, zie hierna), met mogelijkheid van lichting van de optie hetzij van alle percelen samen (zones 1, 2, 3, 4, 5 en 6 in de voorstudie OMA/Grontmij), hetzij van perceel 3166g/2 alleen<sup>2</sup> (zones 2, 3 en 4 idem), hetzij (na lichting voor perceel 3166g/2) van alle andere percelen samen ;
- bijzondere clausule voor perceel 3167r (bestaande park) en deel van perceel 3166w, deel stadspark : blijft bij AG SOB Gent (dan wel stad Gent), voor aanleg van een volwaardig stadspark gelijklopende met de ontwikkeling van de percelen 3166w, ander deel ervan en perceel 3166f/2, dit alles evenwel gepaard gaande met een bijkomende optie voor Dufky bij niet of niet tijdige aanleg, dan met overname van aanlegverplichting, op kosten van AG SOB Gent, met een begrenzing ad € 500.000.

2. Optieperiode :

- van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007, met stilzwijgende verlenging gedurende één (1) jaar, behoudens opzeg vanwege AG SOB Gent, met voorbericht van drie (3) maanden voorafgaand aan het einde van de eerste periode ;
- zo nodig, verlenging optieperiode tot datum definitieve vaststelling R.U.P. Gent Oude Dokken, deel A, zone 1 door Gentse gemeenteraad, vermeerderd met drie (3) maanden ;
- in voorkomend geval, bij het tijdig lichten van de optie op perceel 3166g/2 alleen (zones 3 en 4), looptijd van de optie voor de overige percelen van minimum zes (6) maanden.

---

<sup>1</sup> Deze nota geeft de huidige stand van de onderhandelingen weer, zodat in de komende weken zich nog wijzigingen/verfijningen zullen aandienen.

<sup>2</sup> Wanneer sprake is van perceel 3166g/2 is dit perceel mogelijks (na opmeting) uit te breiden met een deel van perceel 697bis (thans openbare weg).

### 3. Prijsvorming :

- basisprijs : € 1.000.000 voor het geheel van het voorwerp ; € 500.000 voor perceel 3166g/2 alleen ;
- variabele prijs in meer : € 125 per m<sup>2</sup> bruto bebouwde vloeroppervlakte (ongeacht de bestemming) en € 2.000 per parkeerplaats, met een minimum van € 3.500.000 voor het geheel van het voorwerp en van € 2.500.000 voor perceel 3166g/2 alleen ;
- alle prijzen gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand mei 2006 ;
- het stadsontwerp OMA/Grontmij voorziet ook in de aanleg van een parkgebied op (grotendeels) perceel 3166f/2 en (een klein) deel van perceel 3166w ; de aanleg van dit parkgebied is ten laste van Dufky en dient uitgevoerd te worden samen met de ontwikkeling van dit gebied ; naderhand is dit parkgebied over te dragen aan AG SOB Gent en/of aan de stad Gent, tegen een nog nader te bepalen prijs, aanrekenbaar op het bepaalde onder 5 hierna.

### 4. Bouwverplichting, binnen de normen van het R.U.P. A, zone 1 :

- te realiseren binnen de vijf (5) jaar na uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;
- residentieel : minimaal 50.000 m<sup>2</sup> voor het geheel, minimaal 30.000 m<sup>2</sup> voor perceel 3166g/2 alleen, telkens Dufky-gronden inbegrepen ;
- overige bestemmingen : vrij ;
- clause van kwaliteitsbewaking door AG SOB Gent / stad Gent.

### 5. Prijbetaling :

- basisprijs : 25% bij lichting optie, eventueel aangevuld, zoals hierna ; 25% bij definitieve vaststelling RUP A, zone 1 door Gentse gemeenteraad ; 25% bij uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ; 25% bij uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning op een perceel of deel ervan ;

de twee eerste betalingen zijn verworven aan het AG SOB Gent ook wanneer de daarop volgende betalingsmomenten niet verschijnen ; de derde betaling is voorwaardelijk ten aanzien van het verwerven van de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning ;

- variabele prijs : af te dragen naargelang de verkoop (in voorkomend geval op plan), met afnameverplichting van niet verkochte, gerealiseerde bouwverplichting op het einde van de vijfjarige periode.

### 6. Verplichtingen AG SOB Gent :

- grondverwerving percelen 3166f/2, 3169p en 697bis voorafgaand aan aanvang van de optieperiode ;
- desaffectatie alle percelen naar privaat domein idem ;
- vrije beschikbaarheid percelen voorafgaand aan uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;
- bodemsanering, tot industriegrond, voor zover verplicht door de O.V.A.M. voorafgaand aan uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;
- bijkomende bodemsanering naar wonen, voor zover verplicht door de O.V.A.M., wordt in gemeen overleg uitgevoerd, kosten wat betreft de percelen waarvoor de optie gelicht is zijn bij helften te verdelen.

7. Sanctieregeling (algemeen) en zekerheden (ten behoeve van AG SOG Gent) :

- financiële sanctieregeling ;
- recht van terugkoop door AG SOB Gent binnen de vijf (5) jaar na eigendomsoverdracht aan basisprijs, hetzij voor het gehele voorwerp, hetzij voor perceel 3166g/2 alleen, hetzij voor alle overige percelen samen.

8. Wateroppervlak en (herstel) kaaien, behorende tot het openbaar domein van de n.v. Waterwegen en Zeekanaal :

- concessie op het wateroppervlak (en kaaien) nader te bepalen na overleg tussen AG SOB Gent en deze EVA ;
- idem herstel van de kaaien ;
- overeenkomst tussen AG SOB Gent en Dufky vertrekkende van resultaten onderhandelingen AG SOB Gent / W&Z.

9. Goedkeuring optieovereenkomst Raad van Bestuur AG SOB Gent :

Einde april 2006.

Bij-overeenkomsten naargelang bijkomende gegevens bodem.

Optieovereenkomst verkoop vervangt het op 27 november 2003 afgesloten raamcontract, samengaannde met de eenzijdige koop/verkoopbelofte tussen zelfde partijen.

+++++++

Ref. : 05/5841 V2

## AG SOB GENT / DUFKY n.v.

**In aanmerking te nemen onroerende goederen, voornamelijk behorende tot het openbaar domein, en voor zover gekadastraard : Gent, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A (alle thans gelegen in industriegebied)<sup>1</sup>**

### 1. perceel nr. 3166f/2

- oppervlakte : 2.147 m<sup>2</sup>
- eigendom : stad Gent (zie evenwel gemeenteraadsbesluit van 15 december 2003, bestemd voor overdracht aan AG SOB Gent) ;
- bezetting : feitelijke bezetting, met domiciliëring, zonder recht noch titel door Pascal Ghysaert, na uitvoering akkoordvonnis vredegericht 4<sup>de</sup> kanton Gent van 19 november 2001 (uitdrijving te voorzien van zodra het eigendom is overgegaan aan AG SOB Gent) ;
- bodem : in voorbereiding, op initiatief van de stad Gent

### 2. perceel nr. 3166w

- oppervlakte : 4.750 m<sup>2</sup> (of 4.743 m<sup>2</sup>)
- eigendom : AG SOB Gent (akte notaris C. Vandercruyssen van 23 december 2005)
- bezetting : concessieovereenkomst met de Stad Gent van 31 maart 1993, met twee aanhangels, periode 1 juni 1992 - 31 mei 2018 met De Pecker n.v. (oud) ; overdracht bij overeenkomst van 5 juli 2002 aan n.v. De Pecker Gent (nieuw), mits collegebeslissing van 5 juli 2002, duurtijd beperkt tot 31 december 2004 en overname gebouwen door de stad Gent ad € 855.232,66 ; overeenkomst De Pecker Gent n.v. (nieuw) / AG SOB Gent van 15 december 2004 (modaliteiten betaling prijs gebouwen, verbintenissen sanering) ; nieuwe concessieovereenkomst n.v. De Pecker Gent / AG SOB Gent van 4 juli 2005, periode 1 januari 2005 - 30 september 2005; verlengbaar en verlengd tot 31 december 2005 (aanvraag van 23 december 2005 voor verlenging tot 30 september 2006, niet beantwoord) ;
- noot : aan de v.z.w. Centrum voor Levensvorming Oost-Vlaanderen werd, met ingang van 1 januari 2006, wat de conciërgewoning op dit perceel betreft door AG SOB Gent een bezetting ter bede toegestaan ;
- bodem : bodemattest van 24 januari 2006, beschrijvend bodemonderzoek nodig, OVAM aanmaning van 7 juni 2005 (oriënterend bodemonderzoek van 17 maart 2005 Ecolas n.v.) (er bestaat een saneringsproject -met bijzondere aandacht voor de site 'containerpark'- van Laboratoria Van Vooren n.v. van 25 mei 2005, echter gebaseerd op vorige onderzoeken) ; stad Gent niet saneringsplichtig ingevolge beslissing OVAM van 14 juli 2005 (krachtens akte : vrijwaring door de Stad Gent van het AG SOB Gent, ook voor de saneringskosten, wanneer de exploitant niet saneert) ; (kosten onderzoeken en sanering ten laste van De Pecker Gent n.v., nieuw).

<sup>1</sup> Het betreft grosso modo hetgeen afgebeeld staat in het stadsontwerp OMA/Grontmij 01/2006, p. 149-150, RUP A zone 1, verminderd met de randwegenis (noordelijk in bestaande zone), de publieke delen en zone 7 (zie ook p. 169). Perceel 3179g blijft buiten beschouwing.

**3. perceel 3166g/2**

- oppervlakte : 5.147 m<sup>2</sup> (of 5.141 m<sup>2</sup>)
- eigendom : AG SOB Gent (akte notaris C. Vandercruyssen van 23 december 2005)
- bezetting : idem als perceel nr. 3166w
- bodem : bodemattest van 24 januari 2006 (oriënterend bodemonderzoek van 17 maart 2005 Ecolas n.v., geen saneringsplicht) ; (kosten onderzoeken en sanering ten laste van De Pecker Gent n.v., nieuw).

**4. perceel 3169p**

- oppervlakte : 4.486 m<sup>2</sup>
- eigendom : stad Gent (zie evenwel gemeenteraadsbesluit van 15 december 2003 ; bestemd voor overdracht aan AG SOB Gent) ;
- bezetting : idem als perceel nr. 3166w
- bodem : in voorbereiding, thans op initiatief van de stad Gent (kosten onderzoeken en sanering ten laste van, dan wel te recupereren op De Pecker Gent n.v., nieuw)

**Noot : gebouwen op percelen (nr. 3166w), 3166g2 en 3169p**

- verkoop stad Gent aan De Pecker n.v. (oud), Bfr. 15.000.000, bij akte notaris F. Vandercruyssen van 1 juni 1992 ;
- verkoop De Pecker n.v. (oud), in faling aan De Pecker Gent n.v. (nieuw) , € 25.000,00 , bij akte notaris C. Blindeman van 24 juni 2003 ;
- ambtshalve inschrijving hypotheekbewaarder ten belope van de koopsom op 2 oktober 2003 op gebouwen staande op alle percelen ; doorhaling in voorbereiding (te verlijden akte rangregeling voor notaris C. Blindeman, inzake faling De Pecker n.v., oud).

**5. perceel 697bis**

- oppervlakte : ?
- eigendom : stad Gent, overdracht aan AG SOB Gent in voorbereiding (na desaffectatie)
- bezetting : openbare weg (Koopvaardijlaan), te desaffecteren door de stad Gent ;
- bodem : ? (geen VLAREBO-activiteit)

**6. perceel 3169r**

- oppervlakte : 1.318 m<sup>2</sup> ;
- eigendom : AG SOB Gent (akte notaris C. Vandercruyssen van 10 mei 2005) ;
- bezetting : Ferro Seaport b.v.b.a., concessieovereenkomst van 20 mei 1998, zie ook aanhangsel aan concessieovereenkomst met De Pecker n.v. (oud), met aanvang op 29 april 1998 (akte notarissen Willems te Gent en Moulin te Destelbergen, betreffende de gebouwen, transfert van De Pecker n.v. (oud), met instemming stad Gent, collegebesluit van 16 oktober 1997) en eindigend op 31 mei 2018 (milieuvergunning eindigend op 31 augustus 2011) ;

- bodem : bodemattest van 15 maart 2005 (oriënterend bodemonderzoek van 14 juni 2004 en verklaring van 13 januari 2005 door Ecolas n.v., geen saneringsplicht) ;
- schattingsverslag van 12 januari 2005 gebouwen : € 148.000.

#### **Noot : gebouwen**

De gebouwen op dit perceel zijn eigendom van de b.v.b.a. Ferro Seaport ingevolge akte van 29 april 1998 verleden voor de notarissen Willems te Gent en Moulin te Destelbergen, transfert van De Pecker n.v. (oud), met instemming stad Gent, collegebesluit van 16 oktober 1997.

#### **7. perceel 3169s**

- oppervlakte : 414 m<sup>2</sup> ;
- eigendom : AG SOB Gent (akte notaris C. Vandercruyssen van 16 februari 2005) ;
- bezetting : nihil ;
- bodem : bodemattest van 25 februari 2004, geen gegevens beschikbaar (noot : geen VLAREBO-activiteit, kaai).

#### **8. perceel nr. 3169n**

- oppervlakte : 501 m<sup>2</sup> ;
- eigendom : AG SOB Gent (akte notaris C. Vandercruyssen van 16 februari 2005) :
- bezetting : Ghekiere Trans Shipment n.v. (activiteit van overslag stookolie gestopt medio 2002) ; concessieovereenkomst van 24 juni 1993 (periode van 1 juli 1993 t.e.m. 30 juni 2019), met aanhangels van 24 oktober 1994 en 29 april 1996, oorspronkelijk aan B.B.H. n.v., rechtsgeldige overdracht aan Ghekiere Trans Shipment n.v. met ingang van 1 oktober 1994 ; concessieovereenkomst niet formeel beëindigd ;
- bodem : bodemattest van 25 februari 2004, geen gegevens beschikbaar (noot : geen VLAREBO-activiteit ; er werd, bij beëindiging activiteit, een beperkt bodemonderzoek uitgevoerd door het Ingenieursbureau Asset n.v., waarvan verslag op 24 juni 2002, met als conclusie geen bodemsaneringsnormen overschreden voor industriegebied).

#### **9. perceel nr. 3167r**

- oppervlakte : 2.292 m<sup>2</sup> ;
- eigendom : stad Gent ;
- bezetting : openbaar domein; aangelegd park ;
- bodem : onbekend.

**Geactualiseerd tot 12 april 2006.**

+++++

**Besluit van de Raad van Bestuur in besloten vergadering van 31 mei 2006**

<b>Aanwezig</b>	Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder en waarnemend voorzitter krachtens artikel 9 § 4 van het reglement van inwendige orde van de Raad van Bestuur; Rudy Coddens, Kristina Colen, Lieven Decaluwé, Martine De Meyer, Martine De Regge, Matthieu Dierckx, Jenny Haaze-Claes, Nadia Merchiers, Daniël Termont, Mieke Valcke, Francis Van den Eynde, Wim Wienen, Frank Wijnakker, leden
<b>Vertegenwoordigers</b>	Martine De Regge, lid, voor Karin Temmerman, ondervoorzitter Frank Wijnakker, lid, voor Geert Versnick, voorzitter
<b>Verontschuldigd</b>	Geert Versnick, voorzitter; Karin Temmerman, ondervoorzitter
<b>Afwezig</b>	Anne-Marie Dua, Christophe Peeters, leden
<b>Waarnemers</b>	Peter Lacoere, projectmanager; Frank Van Goethem, financieel manager; Patrick De Winter, kabinet voorzitter Versnick

**Raadsbesluit**

<b>Volgnummer</b>	2006/05-22
<b>Datum</b>	Dossier voor de Raad van Bestuur van 31 mei 2006
<b>Dossier-beheerder</b>	Didier Nachtergaele - 09/269 69 01
<b>Onderwerp</b>	<b>Oude dokken - Krachtlijnen van een optieovereenkomst door AG SOB te verlenen aan Dufky n.v.- goedkeuring</b>
<b>Bijlage</b>	Nota Meester Devers 'Krachtlijnen van een optieovereenkomst door AG SOB te verlenen aan Dufky n.v.'
<b>Voorstel</b>	Er wordt voorgesteld volgend besluit te nemen: <b>DE RAAD VAN BESTUUR,</b> Overwegende dat de minister van Ruimtelijke Ordening op 9 april 2003 het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) goedkeurde, waarin het oud havengebied van het Houtdok, Handelsdok en Achterdok als een strategisch stedelijk project geselecteerd is; dat het college van Burgemeester en Schepenen op 5 juli 2003 van het ontwerp-masterplan Scharnier akte nam;

Overwegende dat het directiecomité van 25 maart 2004 en de Raad van Bestuur van 31 maart 2004 hun goedkeuring gaven om het bestek 2004-04 'prijsvraag voor ontwerpen: opmaak stadsontwerp voor de Oude Dokken, Gent' te lanceren en dat de ontwerper OMA werd aangeduid als eerste laureaat door de Raad van Bestuur van 22 november 2004 en dat OMA daarna werd aangesteld als stedenbouwkundig supervisor door de opdracht 2005/12;

Overwegende dat, gezien de grootte van het gebied, er sprake is van een nieuw volwaardig stadsdeel en er per zone diverse invullingen gecreëerd zullen worden: circa 1.000 wooneenheden, handelspanden, kantoren, publieke functies, ontspanning, openbaar domein, parken, nieuwe straten, voetpaden en fietspaden; dat de doelstelling voor het project "Oude Dokken" met andere woorden de herwaardering en ontwikkeling van het plangebied tot een volwaardig nieuw stadsdeel omvat;

Gelet op de voorstudie OMA (deel stadsontwerp) / Grontmij (deel voorstudie RUP) van januari 2006, met zijn rechtzetting p. 170-171;

Gelet op de inleidende nota aangaande de mogelijke aanpak van de ontwikkeling door het AG SOB met betrekking tot haar terreinen of door haar nog te verwerven terreinen ter zake de Oude Dokken Gent, vanwege Mr. P. Devers van 22 maart 2006, zoals besproken in de Raad van Bestuur van 29 maart 2006;

Overwegende dat in deze nota, om de daar aangehaalde redenen, die hier worden hernomen, er de voorkeur aan wordt gegeven dat AG SOB hetzij zelf overgaat tot zelfstandige ontwikkeling van de terreinen waarvan ze in het betrokken gebied de eigenares is of zal worden, hetzij de gezamenlijke ontwikkeling met grondeigenaars van terreinen gelegen in dezelfde of in belendende projectzones, zoals voorzien in de voorstudie OMA/Grontmij, bevordert, dit bij wege van vervreemding onder voorwaarden (ontwikkelingsplichten, met inbegrip van een bouwprogramma binnen een afgelijnd tijdsbestek) van haar terreinen, mits er daaraan een specifiek prijsmechanisme gekoppeld wordt, zodat het AG SOB Gent ten volle de economische waarde van haar terreinen valoriseert;

Overwegende dat de projectzones 1 t.e.m. 6 (alle gelegen in RUP A zone 1, d.i. rond het Houtdok) in de voorstudie OMA/Grontmij, en terecht, een aaneensluitend geheel vormen, zodat hun gezamenlijke ontwikkeling, zowel stedenbouwkundig, maatschappelijk als economisch, noodzakelijk een beduidende meerwaarde oplevert;

Overwegende dat het AG SOB in deze zone de eigenares is of zal worden van de negen (9) kadastrale percelen waarvan sprake in de bijlage 1 bij de krachtlijnennota van Mr. P. Devers van 12 april 2006, terwijl de n.v. Dufky in dezelfde zone de eigenares is van de percelen nrs. 697a3, 697y2 en 697b3 en terwijl er in deze zone (RUP A zone 1) geen andere grondeigenaars zijn, zodat er geen andere gegadigden zijn, die binnen het gelijkheidsbeginsel, in de voren geschetste omstandigheden, aanspraak kunnen maken op een gelijke behandeling van overheidswege;

Gelet op het bestaande raamcontract tussen het AG SOB Gent en de n.v. Dufky van 27 november 2003, hetwelk niet past in de algemeen door het AG SOB op te zetten ontwikkelingsstrategie (vermits daarin een PPS-constructie wordt opgezet, vertrekkende van een op te richten naamloze vennootschap van privaat recht, gekoppeld aan een eenzijdige koop/verkoopsoferte) en waarvan de uiterste uitvoeringsdatum zich situeert op 15 juni 2006;

Overwegende dat inmiddels gebleken is dat de n.v. Dufky de AG SOB- terreinen op termijn onderhands wenst aan te kopen met het oog op ontwikkeling en daartoe nu een optieovereenkomst wenst af te sluiten met het AG SOB;

Overwegende dat, met advisering van Mr. P. Devers in opdracht van het AG SOB, de krachtlijnen van zulke mogelijke optieovereenkomst werden onderhandeld met de n.v. Dufky, waarvan het resultaat als bijlage van dit besluit; dat deze onderhandelingen zich thans in een eindfase bevinden;

Overwegende dat het de bedoeling is dat een zo af te sluiten optieovereenkomst



met de n.v. Dufky van meet af aan het bestaande raamcontract vervangt.

Overwegende dat één en ander, daarom, te finaliseren is voorafgaand aan 15 juni 2006; dat het dan ook behoort de opdracht te geven als hierna;

Op voorstel van Geert Versnick, voorzitter van het AG SOB;

## Besluit

**BESLUIT:** 15 voorkeurstemmen tegen 0 bij 1 onthouding

- **Artikel 1:** de nota 'Krachtlijnen van een optieovereenkomst door AG SOB te verlenen aan Dufky n.v.' goed te keuren
- **Artikel 2:** opdracht te geven aan de voorzitter van de Raad van Bestuur en aan de afgevaardigd bestuurder, bijgestaan door Mr. P. Devers, de onderhandelingen met de n.v. Dufky verder te zetten, vertrekkende van de inhoud van de voorzegde nota en een definitief ontwerp van optieovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de Raad van Bestuur, op haar eerstvolgende zitting

## Onder-tekening

Namens de Raad van Bestuur, goedgekeurd in zitting van 31 mei 2006

de afgevaardigd bestuurder,
(w.g.)
Didier Nachtergaele

Voor eensluidend verklaard  
afschrift,

Gent,

de secretaris,

Hilde Buyle

Ref. : 05/5841 V2bis<sup>1</sup>

**AG SOB GENT / DUFKY n.v.**

**Krachtlijnen van een optieovereenkomst van verkoop door AG SOB  
Gent te verlenen aan DUFKY n.v.<sup>2</sup>**

---

1. Voorwerp :

- de negen (9) percelen waarvan sprake in bijlage 1 (perceel 3166w te verdelen in deel wonen en deel stadspark, dit -thans te ramen op 3/5 van het perceel- laatste deel uitgesloten, zie hierna), met mogelijkheid van lichting van de optie hetzij van alle percelen samen (zones 1, 2, 3, 4, 5 en 6 in de voorstudie OMA/Grontmij), hetzij van perceel 3166g/2 alleen<sup>3</sup> (zones 2, 3 en 4 idem), hetzij (na lichting voor perceel 3166g/2) van alle andere percelen samen ;
- bijzondere clausule voor perceel 3167r (bestaande park) en deel van perceel 3166w, deel stadspark : blijft bij AG SOB Gent (dan wel stad Gent), voor aanleg van een volwaardig stadspark gelijklopende met de ontwikkeling van de percelen 3166w, ander deel ervan en perceel 3166f/2, dit alles evenwel gepaard gaande met een bijkomende optie voor Dufky bij niet of niet tijdige aanleg, dan met overname van aanlegverplichting, op kosten van AG SOB Gent, met een begrenzing ad € 500.000.

2. Optieperiode :

- van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2007, met stilzwijgende verlenging gedurende één (1) jaar, behoudens opzeg vanwege AG SOB Gent, met voorbericht van drie (3) maanden voorafgaand aan het einde van de eerste periode ;

---

<sup>1</sup> De gewone tekst betreft deze goedgekeurd in de raad van bestuur van SOB van 31 mei 2006, officieel medegedeeld aan de n.v. DUFKY (thans DOCK-SIDE) en namens haar onvoorwaardelijk aanvaard. De tekst in cursief en bold meldt het resultaat van verdere onderhandelingen inmiddels.

<sup>2</sup> Deze nota geeft de huidige stand van de onderhandelingen weer, zodat in de komende weken zich nog wijzigingen/verfijningen zullen aandienen.

<sup>3</sup> Wanneer sprake is van perceel 3166g/2 is dit perceel mogelijks (na opmeting) uit te breiden met een deel van perceel 697bis (thans openbare weg).

- zo nodig, verlenging optieperiode tot datum definitieve vaststelling R.U.P. Gent Oude Dokken, deel A, zone 1 door Gentse gemeenteraad, vermeerderd met drie (3) maanden ;
- in voorkomend geval, bij het tijdig lichten van de optie op perceel 3166g/2 alleen (zones 3 en 4), looptijd van de optie voor de overige percelen van minimum zes (6) maanden.

***De eerste opzegmogelijkheid is functie van het bestaan, op 30 september 2007, van een definitieve vaststelling van het R.U.P. Gent Oude Dokken, deel A, zone 1 door de Gentse gemeenteraad.***

***Ingeval van (geheel of gedeeltelijke) lichten van de optie gelden als ontbindende voorwaarden voor de verkoop :***

- ***geen uitvoerbare R.U.P. Gent Oude Dokken, deel A, zone 1 per 31 december 2008 of***
- ***een R.U.P. waardoor definitief blijkt dat niet kan voldaan worden aan de bouwverplichting(en) van pt. 4 hierna.***

### 3. Prijsvorming :

- basisprijs : € 1.000.000 voor het geheel van het voorwerp ; € 500.000 voor perceel 3166g/2 alleen ;
- variabele prijs in meer : € 125 per m<sup>2</sup> bruto bebouwde vloeroppervlakte (ongeacht de bestemming) en € 2.000 per parkeerplaats, met een minimum van € 3.500.000 voor het geheel van het voorwerp en van € 2.500.000 voor perceel 3166g/2 alleen ;
- alle prijzen gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand mei 2006 ;
- het stadsontwerp OMA/Grontmij voorziet ook in de aanleg van een parkgebied op (grotendeels) perceel 3166f/2 en (een klein) deel van perceel 3166w ; de aanleg van dit parkgebied is ten laste van Dufky en dient uitgevoerd te worden samen met de ontwikkeling van dit gebied ; naderhand is dit parkgebied over te dragen aan AG SOB Gent en/of aan de stad Gent, tegen een nog nader te bepalen prijs, aanrekenbaar op het bepaalde onder 5 hierna.

### 4. Bouwverplichting, binnen de normen van het R.U.P. A, zone 1 :

- te realiseren binnen de vijf (5) jaar na uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;

*De termijn neemt pas een aanvang mits de gronden waarvoor de optie werd gelicht vrij en ijdel ter beschikking zijn, hetgeen het geval dient te zijn uiterlijk op 31 december 2008 (voor wat betreft de verwerving door SOB en de bodemsanering, zie hierna onder pt. 6) ; de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning dient te worden ingediend binnen de zes (6) maanden na uitvoerbare R.U.P. ; de aanvraag bevat verplicht een fasering (kop, oostkant, westkant)*

- residentieel : minimaal 50.000 m<sup>2</sup> voor het geheel, minimaal 30.000 m<sup>2</sup> voor perceel 3166g/2 alleen, telkens Dufky-gronden inbegrepen ;
- overige bestemmingen : vrij ;

*Vrij betekent binnen hetgeen door het R.U.P. wordt toegelaten ;*

- clause van kwaliteitsbewaking door AG SOB Gent / stad Gent.

*Kwaliteitsbewaking voor wat betreft het architecturaal concept door OMA, in opdracht van SOB, met een vergoedingslast voor Dock-Side van € 1 per potentiële m<sup>2</sup> BVO zoals blijkt uit de stedenbouwkundige vergunning, met een minimum van € 50.000.*

#### 5. Prijbetaling :

- basisprijs : 25% bij lichting optie, eventueel aangevuld, zoals hierna ; 25% bij definitieve vaststelling RUP A, zone 1 door Gentse gemeenteraad ; 25% bij uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ; 25% bij uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning op een perceel of deel ervan ;

de twee eerste betalingen zijn verworven aan het AG SOB Gent ook wanneer de daarop volgende betalingsmomenten niet verschijnen ; de derde betaling is voorwaardelijk ten aanzien van het verwerven van de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning ;

- variabele prijs : af te dragen naargelang de verkoop (in voorkomend geval op plan), met afnameverplichting van niet verkochte, gerealiseerde bouwverplichting op het einde van de vijfjarige periode.

#### 6. Verplichtingen AG SOB Gent :

- grondverwerving percelen 3166f/2, 3169p en 697bis voorafgaand aan aanvang van de optieperiode ;
- desaffectatie alle percelen naar privaat domein idem ;

- vrije beschikbaarheid percelen voorafgaand aan uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;

***Als uiterste datum voor het voorgaande geldt 31 december 2007.***

- bodemsanering, tot industriegrond, voor zover verplicht door de O.V.A.M. voorafgaand aan uitvoerbare R.U.P. A, zone 1 ;
- bijkomende bodemsanering naar wonen, voor zover verplicht door de O.V.A.M., wordt in gemeen overleg uitgevoerd, kosten wat betreft de percelen waarvoor de optie gelicht is zijn bij helften te verdelen.

***Als uiterste datum voor goedkeuring bodemsaneringsproject(en) geldt 30 juni 2008. Uitvoering volgens fasering verplicht op te nemen in de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning.***

***Beide data zijn medebepalend voor de aanvang van de vijfjarige termijn van pt. 4.***

7. Sanctieregeling (algemeen) en zekerheden (ten behoeve van AG SOG Gent) :

- financiële sanctieregeling ;
  - (a) *Vertraging in termijn(en) : € 1.000 per dag ;*
  - (b) *Onvoldoende invulling bouwverplichting : € 125, vermeerderd met 20% per ontbrekende m<sup>2</sup> BVO.*
- recht van terugkoop door AG SOB Gent binnen de vijf (5) jaar na eigendomsoverdracht aan basisprijs, hetzij voor het gehele voorwerp, hetzij voor perceel 3166g/2 alleen, hetzij voor alle overige percelen samen.

***Het recht van terugkoop kan worden uitgeoefend wanneer op het eind van de 5-jarige periode de bouwverplichting voor minder dan 2/3 is ingevuld. Het wordt uitgeoefend aan de basisprijs van pt. 5, meer de economische waarde van de niet vervreemde opstallen.***

8. Wateroppervlak en (herstel) kaaien, behorende tot het openbaar domein van de n.v. Waterwegen en Zeekanaal :

- concessie op het wateroppervlak (en kaaien) nader te bepalen na overleg tussen AG SOB Gent en deze EVA ;
- idem herstel van de kaaien ;

- overeenkomst tussen AG SOB Gent en Dufky vertrekkende van resultaten onderhandelingen AG SOB Gent / W&Z.

***Mits met W&Z specifiek voor het Houtdok een overeenkomst met die inhoud tot stand komt :***

- *herstel kaaien door W&Z en op hun kosten tot beloop van 150% van de kostprijs voor de aanleg nieuwe kaaien ;*
- *vergoeding SOB aan W&Z (timing : betaling Dock-Side meer 30 dagen) van € 15 per m<sup>2</sup> BVO ;*
- *eventuele voorfinanciering SOB, met aanrekening intrestlast aan W&Z à olo meer à 0,5% ;*
- *herstel kaaien tegen 31 december 2008 (eventueel fasering volgens stedenbouwkundige aanvraag)*
- *concessie op wateroppervlak te verwerven door SOB en aan gelijke voorwaarden door te geven aan Dock-Side.*

***Dit alles met bijzondere clause in het geval van gedeeltelijke lichte van de optie.***

#### 9. Goedkeuring optieovereenkomst Raad van Bestuur AG SOB Gent :

Einde april 2006.

Bij-overeenkomsten naargelang bijkomende gegevens bodem.

Optieovereenkomst verkoop vervangt het op 27 november 2003 afgesloten raamcontract, samengaande met de eenzijdige koop/verkoopbelofte tussen zelfde partijen.

#### 10. Voortgang en geschillen :

***- Instelling van een overlegorgaan tussen SOB en Dock-Side, met minimaal driemaandelijks overleg, samengesteld uit gemandateerde delegaties SOB (verplicht voorzitter, ondervoorzitter, gedelegeerd bestuurder) en Dock-Side (verplicht gedelegeerd bestuurder), raadsleden partijen met raadgevende stem ;***

***- Instelling arbitrageprocedure.***

+++++

## **1. Verlaten denkpiste 'raamcontract' november 2003**

### Algemeen :

- om fiscale redenen (vennootschapsbelasting) is vennootschapsrechtelijke PPS in een aflopend project niet aangewezen ;
- vennootschapsrechtelijke PPS brengt afkalving te wege van het ius imperium van de overheid (het stellen van bindende eenzijdige administratieve rechtshandelingen) en neigt, vanwege zijn aard (privaatrechtelijke vennootschap), met name in een aflopend onroerend goed project ('wonen'), tot winstmaximalisatie, ten koste van andere overheidsprioriteiten.

### Specifiek :

- timing van het 'raamcontract' was eind 2005 compleet achterhaald ;
- aan- en verkoopbelofte maakte inherent deel uit van het 'raamcontract', dus van de uitvoering van de vennootschapsrechtelijke PPS, rechtsonzekerheid over rechten en verplichtingen van partijen ;

## **2. Uitgangspunten nieuwe krachtlijnen optie-overeenkomst<sup>1</sup>**

- verkoop gronden, met tijdsgebonden bouwverplichting en minimum volume 'wonen', binnen de krijtlijnen van een door de stad Gent nog vast te stellen R.U.P. ;
- gegarandeerde netto opbrengst, deels vast, deels variabel, in functie van gerealiseerde BVO's 'wonen' ;
- scherpe sanctie- en controleregeling.

## **3. Stand dossier**

- eerste krachtlijnen goedgekeurd door raad van bestuur AG SOB Gent van 31 mei 2006 en aanvaard door DUFKY (thans DOCK-SIDE) op 20 juni 2006 ;
- akteneming, op 14 december 2006 door college van burgemeester en schepenen stad Gent van het besluit raad van bestuur AG SOB Gent van 31 mei 2006 en van aangevulde krachtlijnen (openbaar document).

## **4. Voortgang dossier**

- beslissing raad van bestuur AG SOB Gent over aangevulde krachtlijnen ;
- voortzetting onderhandelingen met W&Z (herstellen kaaien en concessie wateroppervlak) ;
- voortzetting van de gerechtelijke procedures in ontruiming gronden door feitelijke bezetters / concessiehouders ;
- verdere grondoverdrachten van stad Gent naar AG SOB Gent ;
- opstarten procedure R.U.P., vertrekkende van Masterplan OMA/Grontmij ;
- afbakening eigendomsrechten (Vlaamse gewest, W&Z, stad Gent, AG SOB Gent, NMBS) ;
- overleg met De Lijn.

Dit alles mede in acht genomen het advies van de betrokken departementshoofden stad Gent.

+++++++

---

<sup>1</sup> Overheidsopdracht na 'raamcontract' november 2003 niet meer mogelijk (meer : vanwege noodzakelijke aan grondverwerving, onteigening volgens dringende procedure niet meer mogelijk).