Ref. Farde e-Vergaderingen : 2500743

VERTALING

Nr DO : 153

Ontwerp-Besluit - Raad van 12/12/2022

Onderwerp : Brouckère Tower.- Toekenning van een betalingsoptie bij het afsluiten van een 50-jarige huurovereenkomst, in 2066.

De Gemeenteraad,

Gelet op de Nieuwe gemeentewet van 24 juni 1988, en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 232 en 236, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;
Overwegende dat de Stad Brussel op 3 februari 1967 een erfpachtovereenkomst heeft gesloten met de nv Consortium des Parkings ('CDP') op de site Anspachlaan 1 te 1000 Brussel, voor een duur van 99 jaar met aanvang op 3 februari 1967 en eindigend op 2 februari 2066.
Er werd bij de ondertekening van de huurovereenkomst een unieke retributie voorzien, de jaarlijkse retributie werd vastgesteld op 1 symbolische Belgische frank.
De nv CDP – later IVG geworden – heeft bovengronds een kantoortoren gebouwd van 17 verdiepingen en ondergronds een parking van 4 verdiepingen.
We merken op dat:
- IVG (het voormalige CDP) de gebouwen in erfpacht gaf aan de nv Philips (later 'Philips Properties' geworden) bij akte van 22 maart 1967 en dit tot 2046 met een recht op verlenging tot 2066 dat 3 jaar voor het einde van de termijn moet worden uitgeoefend;
o Deze erfpachtovereenkomst werd overgedragen aan BANIMO, dat een ondererfpacht heeft toegekend aan INTERPARKING op de verdiepingen -2, -3 en -4 tot en met 31/12/2032.
o BANIMO, later BANIMO Real Estate geworden, heeft zijn erfpacht overgedragen aan nv BROUCKERE TOWER INVEST bij akte van 28 juni 2005;
- In juni 2009 heeft IVG zijn erfpachtovereenkomst met de Stad overgedragen aan de nv BELUGA 09.
Bij het verstrijken van de erfpachtovereenkomst op 2 februari 2066, wordt het gebouwde onroerend goed (bovengronds en ondergronds) "overgedragen vrij van alle zakelijke en persoonlijke rechten en komt het automatisch en van rechtswege toe aan de Stad Brussel zonder dat deze laatste enige schadevergoeding hoeft te betalen".

Overwegende dat de Grondregie twee voorstellen voor de verwerving van zakelijke rechten op de ondergrond heeft ontvangen, waarmee is aangetoond dat er een mogelijkheid bestaat tot het valoriseren van een bezit dat tot op heden en nog tot 2066 niets opbrengt;

Overwegende het besluit van de Gemeenteraad van 17/06/2019 tot goedkeuring van de lancering van een mededingingsprocedure met bekendmaking, op basis van een document getiteld 'Oproep tot kandidaten met het oog op het sluiten van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot de Brouckère Tower vanaf 2066'. Dit document voorzag in twee criteria voor de gunning van de overeenkomst:
VI.1. Het bedrag van de door de kandidaat betaalde vergoeding (75 punten):
de Stad Brussel zal letten op het bedrag van de retributie dat zal worden betaald maar ook op de garanties dat het vernoemde bedrag wordt uitbetaald op het moment dat de erfpachtovereenkomst wordt ondertekend.
VI.2. Het bedrag van de retributie dat wordt betaald vanaf de uitvoering van de erfpachtovereenkomst, d.w.z. in februari 2066 (25 punten)
Het bedrag van de retributie zal minimaal 5% bedragen van de huurwaarde van het gebouw.

Overwegende dat deze operatie (zoals vastgelegd in 'de Oproep tot kandidaten') op 21 augustus 2019 bij ministerieel besluit werd geannuleerd door de voogdijminister om de volgende redenen:
- Enerzijds verschillende overtredingen van de wet van 17 juni 2016 inzake openbare aanbestedingen en/of zijn uitvoeringsbesluiten;

immers, aangezien de ‘Oproep tot kandidaten’ renovatiewerkzaamheden aan de toren als voorwaarde stelde voor de toekenning van het recht van erfpacht, moest de operatie worden gekwalificeerd als een openbare aanbesteding en als zodanig worden behandeld voor zowel de gunning als de uitvoering ervan. Echter, de ‘Oproep tot kandidaten’:
o Stelde niet vast wat de aanbestedingsprocedure is die wordt toegepast met betrekking tot deze die zijn opgenomen in de toepasselijke wet van 17 juni 2016;
o Voldeed niet aan de wettelijke en reglementaire bepalingen voor de selectie van kandidaten/inschrijvers;
o Bevatte geen raming van de waarde van de opdracht en liet niet toe om te bepalen of een UEA vereist is;
o Voldeed niet aan de regels met betrekking tot de borgtocht;
o Schond het principe van de het concurrentiebeginsel (non-discriminatie), aangezien het voor de Stad onmogelijk is om aan de toekomstige erfpachthouder werken op te leggen aan het gebouw dat aan de huidige erfpachthouder toebehoort, tenzij eerst werd verzekerd dat de toekomstige en huidige erfpachthouder dezelfde exploitant zijn;
- Anderzijds een schending van het algemeen belang (beheer van zowel de financiën als het patrimonium van de Stad) en dit op basis van de volgende overwegingen in verband met de gunningscriteria die zijn opgenomen in de oproep voor kandidaten: de duur (meer dan 46 jaar) tussen de indiening van inschrijvingen (2019) en de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst (3 februari 2066),
o maakte het “onmogelijk om enerzijds de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (of zelfs het bestaan van het gebouw) en dus van de retributie en de verplichtingen ten laste van de erfpachthouder, en anderzijds de valutaschommelingen objectief en realistisch te evalueren”;
o was “van die aard dat het onevenredig en ongerechtvaardigd inbreuk maakte op de beslissingsbevoegdheid van het bevoegde orgaan op het moment dat de huidige erfpachtovereenkomst afloopt”.
De voogdijminister vermeldde in zijn brief ter kennisgeving van het ministeriële annuleringsbesluit ook:
- de onnauwkeurigheid in de gunningscriteria en in het bijzonder de discrepantie tussen de termen (‘retributie’ versus ‘vergoeding’) en voorziene datums (ingangsdatum en/of duur van de erfpachtovereenkomst), enerzijds in de Oproep tot kandidaten en anderzijds in de beraadslaging van de Stad;
- het twijfelachtige nut van de nota met de beschrijving van de in de inschrijving op te nemen werken, gezien de gunningscriteria (die uitsluitend betrekking hebben op de bedragen van de retributie en de erfpachtvergoedingen) en/of van een onderzoek naar de regelmaat van de inschrijvingen (de onnauwkeurige omschrijving in het bestek van de uit te voeren werken liet niet toe om de conformiteit van de inschrijvingen te beoordelen);
- de fout in de identificatie van de toepasselijke voorschriften voor openbare aanbestedingen (verwijzing naar de regeling van 2006, terwijl de wet van 17 juni 2016 van kracht was);
- het daadwerkelijke karakter van de mededinging (gelijke behandeling en non-discriminatie) in het licht van (i) artikelen in de pers (het doel van de operatie zou zijn om de erfpachthouders toe te laten de door hen overwogen renovatiewerken van de toren af te schrijven) en (ii) de vermelding in het dossier van de blijken van belangstelling van de huidige houders van zakelijke rechten voor de het sluiten van een nieuwe erfpachtovereenkomst.

1. Toekenning van een betaalde optie voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst van 50 jaar in 2066.

1.1 Contextualisering van de voorgestelde operatie in 2022

In de huidige economische en budgettaire context moet de Grondregie van de Stad Brussel elke mogelijkheid overwegen om haar inkomsten te optimaliseren. In deze context en als zodanig mag de Grondregie van de Stad Brussel geen enkele kans missen om inkomsten te genereren met haar onroerende goederen zonder hier echter permanent afstand van te doen. De voorgestelde operatie voldoet aan deze doelstellingen. Door immers een optie toe te kennen om een erfpachtovereenkomst te sluiten die in 2066 in werking treedt, int de overheid van de Stad Brussel nu reeds de prijs van de optie op permanente basis, terwijl ze eigenaar blijft van de ondergrond. Dit maakt een hervalorisering mogelijk van een erfpachtovereenkomst die 60 jaar geleden werd toegekend voor 1 symbolische frank, wat in de toenmalige context van de opstelling van de erfpachtovereenkomst begrijpelijk was (gezien de erfpachthouder een bouwverplichting had), maar tegenwoordig niet meer, rekening houdend met de afschrijving van de bouwwerken en de waardestijging van het terrein met een uitzonderlijke ligging in het stadscentrum.
De Brouckère Tower werd om de volgende redenen geselecteerd om deze operatie op te zetten:
(i) Eerst en vooral, zoals hierboven vermeld, is de superpositie van zakelijke rechten op het onroerend goed ingewikkeld: Beluga 09 is de principiële erfpachthouder van het volledige gebouw en Brouckere Tower Invest is ondererfpachthouder van het gebouw, met uitzondering van de lagere verdiepingen -2, -3 en -4, die in ondererfpacht werden toegekend aan Interparking.
Deze ingewikkelde structuur vormt een belemmering voor de commercialisering door de verschillende hierboven genoemde erfpachthouders van hun zakelijke rechten op het onroerend goed. Ook voor potentiële kopers zal het moeilijk zijn om eventuele leningen tot stand te brengen die worden gegarandeerd door onroerendgoedeffecten (hypotheken, hypotheekmandaat) op onroerend goed waarvan de zakelijke rechten worden verdeeld tussen verschillende onafhankelijke partijen. Om deze redenen zouden de huidige houders van zakelijke rechten op het onroerend goed geïnteresseerd moeten zijn om een optie te verwerven op het afsluiten van één enkele erfgoedovereenkomst voor het onroerend goed. Ze bezitten in feite al een deel van de rechten op het goed tot 2066, en de verwerving van deze optie zal hen toelaten om vanaf vandaag inkomsten te genereren uit hun huidige rechten. Naast de concurrentie die zou moeten bestaan tussen de huidige houders van zakelijke rechten op het onroerend goed, kan de locatie van het

goed ook interesse wekken bij andere investeerders met een langetermijnvisie die een grondreserve willen creëren op een strategische locatie in het hart van de hoofdstad.
(ii) Ten tweede moet worden opgemerkt dat het huidige financiële rendement op de erfgoedovereenkomst die in 1967 werd toegekend, bijna onbestaand is. Sinds bijna 60 jaar, en voor de komende 40 jaar, levert de erfpachtovereenkomst 1 symbolische frank per jaar op voor de Grondregie van de Stad. Dit was 60 jaar geleden begrijpelijk, in de toenmalige context van de opstelling van de erfpachtovereenkomst, gezien de erfpachthouder een bouwverplichting had, maar tegenwoordig niet meer, rekening houdend met de afschrijving van de bouwwerken en de waardestijging van het terrein met een uitzonderlijke ligging in het stadscentrum. De tegeldemaking van een optierecht op het onroerend goed laat dus toe om deze situatie te verbeteren door nu al de prijs voor de optie te verkrijgen. Het enige alternatief om een gelijkwaardig bedrag te ontvangen, zou het verkopen van de ondergrond zijn, die volgens deskundigenrapporten momenteel een waarde heeft die bijna gelijk is aan die van de optie. Door de ondergrond te verkopen, verliest de Grondregie van de Stad Brussel definitief haar rechten op een emblematisch onroerend goed in het hart van Brussel, en wordt afgezien van elke mogelijkheid om in de toekomst enige inkomsten te verwerven uit dat onroerend goed.
Tot slot moet worden opgemerkt dat het nieuwe artikel 3.30, §1, 5° van het Burgerlijk Wetboek, dat op 1 juli 2022 in werking is getreden, de overschrijving naar het hypotheekregister mogelijk maakt van akten waarbij een optierecht wordt toegekend boven een zakelijk recht op een onroerend goed. De voorziene operatie zal daarom het voorwerp zijn van een optimale rechtszekerheid, een bekendmaking en afdwingbaarheid, zowel voor de partijen als tegenover derden.

1.2 Kenmerken en verschillen met betrekking tot de in 2019 geplande operatie

De redenen voor het annuleren van de geplande operatie in 2019 hadden enerzijds betrekking op de niet-naleving van de voorschriften voor openbare aanbestedingen en anderzijds op een schending van het algemeen belang op het gebied van het patrimonium- en financieel beheer, voornamelijk met betrekking tot de gunningscriteria voor de ‘opdracht’ (waaronder de erfpachtvergoeding bij het sluiten van de nieuwe erfpachtovereenkomst in 2066).
De operatie die wordt voorzien in 2022 is er niet meer op gericht om renovatiewerken aan de toren op te leggen. Deze werden uitgevoerd op initiatief van de erfpachthouder en zijn ondertussen afgerond. Ze is uitsluitend gericht op de overdracht ‘vandaag’ van een persoonlijk recht (de optie) voor de verwerving in 2066 van een zakelijk recht (erfpachtovereenkomst van 50 jaar) op een openbaar onroerend goed. In zoverre gaat het volgens de jurisprudentie van de Raad van State (zie met name RvS nr. 248.148 van 17 augustus 2020) niet om het gunnen van een overheidsopdracht of een concessie voor werken of diensten, zolang de Grondregie van de Stad rechten verleent op haar onroerende goederen om een werk te exploiteren of een economische activiteit uit te oefenen. De Grondregie van de Stad legt geen enkele verplichting op, waarvan de uitvoering voor de rechtbank kan worden afgedwongen, voor het uitvoeren van werken of het exploiteren van een werk.
Voor dit soort operaties vereist de jurisprudentie (zie met name RvS nr. 233.355 van 23 december 2015) dat i) indien de operatie van grensoverschrijdend belang is, de naleving van het beginsel van transparantie (en non-discriminatie) van het Verdrag, wat een adequate en voldoende bekendmaking veronderstelt (op Europees niveau); ii) naleving van de beginselen en algemene regels van het bestuursrecht, en op grond hiervan de gelijke behandeling en formele motivatie voor bestuurlijke handelingen.
De door de Stad geplande operatie voldoet aan deze vereisten (1.1.1).
Ze is ook in het algemeen belang van de Stad, of het nu gaat om het financieel of patrimoniumbeheer (1.1.2).

1.2.1 Naleving van de mededingingsbeginselen en -regels.

De mededingingsprocedure wordt (i) georganiseerd door middel van bekendmaking op de website van de Stad en de Grondregie en via de gespecialiseerde pers en (ii) wordt georganiseerd op basis van een document met de titel ‘Uitnodiging tot indiening van een bod’ dat gratis en elektronisch beschikbaar is voor elke exploitant die geïnteresseerd is in “de toekenning van een betaalde optie voor het sluiten van een erfpachtovereenkomst van 50 jaar na het verstrijken van de huidige erfpachtovereenkomst (2 februari 2066)”.
Het (bij het dossier gevoegde) proceduredocument dat de toekenning van de optie regelt, omvat:
- een beschrijving van het onroerend goed, de zakelijke rechten die erover zijn verdeeld, de vervaldatum hiervan en de gevolgen hiervan voor de Stad; alle documenten die openbaar beschikbaar zijn en waar de Stad toegang toe heeft, zijn bijgevoegd zodat investeerders kunnen beslissen of ze al dan niet willen deelnemen en een bod uitbrengen (met name de vergunningen die zijn verkregen voor de renovatie);
Een bezoek aan het onroerend goed is niet voorzien omdat de Stad geen toegang heeft tot de toren (in zijn hoedanigheid van opstalgever) en dit niet nodig is voor het indienen van een bod; de interesse wordt niet bepaald door de huidige staat (van renovatie) van de toren, gezien de duur van de operatie;
- Het omschrijft duidelijk waar de mededingingsprocedure betrekking op heeft: de toekenning van een betaalde, onherroepelijke, exclusieve, overdraagbare (onder voorwaarden) optie op het sluiten van een erfpachtovereenkomst (van 50 jaar) die moet worden uitgeoefend na het verstrijken van de huidige erfpachtovereenkomst; de optie, die wordt toegekend en betaald aan het einde van de mededingingsprocedure (2022), wordt uitgeoefend op 3 februari 2066 op initiatief van de houder van de optie of de Stad (‘put’ en ‘call’); Hierbij moet worden opgemerkt dat als de houder van de optie deze niet uitoefent (in 2066), de Stad hem kan dwingen de optie uit te oefenen, maar hier niet toe verplicht is.
- Een duidelijke bepaling van het enige criterium voor de keuze van het bod: de optieprijs; deze wordt toegekend aan de exploitant

wiens definitieve bod de hoogste optieprijs biedt;
° Er zijn geen andere voorwaarden verbonden aan de toekenning van de optie of de keuze van het bod, met name geen voorwaarde die bepaalde exploitanten zou kunnen bevoordelen (zoals de huidige erfpachthouders);
° Er wordt een minimumprijs – 20 miljoen euro – opgelegd en deze bepaalt de ontvankelijkheid van het bod (zowel het initiële als het definitieve); deze minimumprijs is vastgesteld op basis van de raming van de (markt)waarde van de optie, vastgesteld door een onafhankelijke deskundige (CBRE) op basis van erkende schattingsmethoden (zie evaluatierapport, bijgevoegd bij het dossier); deze raming werd naar het GCAO verstuurd, dat zegt geen optieprijs te kunnen bepalen (zie evaluatierapport, bijgevoegd bij het dossier); het heeft daarentegen een raming gemaakt van de (huidige) marktwaarde van het volledige onroerend goed en dus (i) van de ondergrond en (ii) het erfpacht (zie bijgevoegd rapport).
° De prijs voor de optie wordt betaald bij de ondertekening van het optiecontract (aan het einde van de mededingingsprocedure) en niet op het moment dat ze wordt uitgeoefend (3 februari 2066); er vindt dus mededinging plaats op onmiddellijk opeisbare bedragen waarvan de waarde zeker is en objectief kan worden vergeleken.

- Het herneemt de algemene voorwaarden met betrekking tot de optie, die zullen worden gespecificeerd (en aangevuld) tijdens de onderhandelingen over het ontwerpcontract van de optie met de exploitant(en) die een prijs hebben ingediend die minstens het vereiste minimum van 20 miljoen euro bedraagt;
- Het herneemt eveneens de algemene voorwaarden met betrekking tot de erfpachtovereenkomst die zal worden afgesloten met de houder van de optie op 3 februari 2066. Deze algemene voorwaarden zullen ook worden gespecificeerd (en aangevuld) tijdens de onderhandelingen als ze worden opgenomen in het ontwerpcontract van de optie. Ze bepalen nu reeds met name:
° de regels op basis waarvan het bedrag van de jaarlijkse vergoedingen door de partijen wordt berekend en vastgesteld bij de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst (3 februari 2066);
* de door de geraadpleegde deskundige (CBRE) voorgestelde methode bestaat eruit om aan het einde van de huidige erfpachtovereenkomst een percentage (minimaal 8,8%) van de geraamde huuropbrengst van het onroerend goed vast te laten stellen door een deskundige (of panel van deskundigen). Deze methode maakt het mogelijk om (i) rekening te houden met de inflatie zonder deze vooraf te bepalen en (ii) geen rekening te houden met de toestand van het onroerend goed en/of de huurinkomsten in 2066. De methode maakt het mogelijk om in 2066 een vergoeding vast te stellen “tegen de marktprijs” met behulp van een tussenkomst van deskundigen (waaronder het GCAO, of de autoriteit die deze zou hebben vervangen in 2066);
* Uit het rapport waarin de huidige marktwaarde van het onroerend goed wordt geraamd, dat het GCAO op 21/10/2022 heeft verzonden, volgt dat het GCAO een andere methode toepast om het bedrag van de erfpachtvergoedingen te waarderen. Deze methode werd ook toegepast en toegevoegd aan de door CBRE aanbevolen methode, wat resulteert in de hoogste vergoeding voor de Stad.

° de rechten en plichten van de Grondregie van de Stad en de toekomstige erfpachthouder, om de risico's te beperken die gepaard gaan met de mogelijke verdwijning (of reorganisatie) van het recht op erfpacht tegen 2066; in geval van het verdwijnen van het recht op erfpacht wordt voorzien dat de partijen zullen kiezen voor de wet/het systeem dat dit recht vervangt en garanties en rechten biedt die identiek zijn aan, of vergelijkbaar zijn met, deze die het zou vervangen zoals voorzien in de bepalingen van het burgerlijk wetboek die momenteel het erfpacht regelen.

- Bepaalt het voorwerp en de modaliteiten van de onderhandelingen met kandidaten die een ‘ontvankelijk’ bod hebben ingediend:
° het voorwerp van de onderhandelingen is om de ‘algemene’ bepalingen van de optie en de erfpachtovereenkomst zoals vastgelegd in het reglement te specificeren en aan te vullen, met uitzondering van bepaalde elementen van de voorwaarden die zijn vastgelegd in het reglement van de procedure en die als niet-onderhandelbaar worden omschreven;
° de modaliteiten hebben tot doel, met inachtneming van het beginsel van gelijke behandeling en de vertrouwelijke aspecten van de biedingen, aan de kandidaten een ontwerpcontract voor te leggen (opgesteld op basis van de algemene voorwaarden die zijn vastgelegd in het reglement van de procedure) dat volledig en identiek is voor alle kandidaten en om op basis daarvan kennis te nemen van hun opmerkingen en verzoeken om aanpassing, met als doel om aan het einde van de onderhandelingen een voor iedereen identiek ‘definitief’ ontwerpcontract voor te stellen op basis waarvan de kandidaten worden uitgenodigd om een definitief bod in te dienen (voor de optieprijs). Er kunnen echter (in het voorgestelde definitieve contract) op kleine punten verschillen bestaan (die geen invloed hebben op de vergelijkbaarheid van de biedingen) om rekening te houden met de specifieke situatie van de verschillende kandidaten.

- Staat de Stad toe om de procedure te beëindigen (geen optiecontract te sluiten) zonder dat dit aanleiding geeft tot enige vergoeding (voor kandidaten die een bod hebben ingediend);
Tot slot:
- De kwalificatie van de operatie als de overdracht van een persoonlijk/zakelijke recht op een onroerend goed plaatst de operatie buiten het kader van de openbare aanbestedingen; de bepalingen van de wet van 17 juni 2016 (en/of van zijn uitvoeringsbesluiten) bepalen daarom niet langer de wettigheid van de procedure voor het gunnen/sluiten van het optiecontract (noch van de inhoud ervan);
- De mededingingsprocedure die door de Grondregie van de Stad wordt georganiseerd, is ‘open’ (adequate en voldoende

bekendmaking) en is uitsluitend gebaseerd op de hoogste prijs van de optie: elke geïnteresseerde exploitant kan een bod indienen, zonder voorwaarden die bijvoorbeeld verband houden met de uitvoering van werken in of onder het gebouw en/of de exploitatie ervan die de ene of de andere exploitant bevoordelen (met name de huidige erfpachthouders).
- Het te sluiten contract bevat de bepalingen met betrekking tot de optie en de erfpachtovereenkomst waarop deze betrekking heeft, zodat het voorwerp duidelijk is bepaald (of in 2066 kan worden bepaald);
- Het onderwerp van de onderhandelingen is gespecificeerd; de modaliteiten eveneens. Deze verduidelijkingen hebben tot doel ervoor te zorgen dat het transparantiebeginsel wordt nageleefd (door vast te stellen welke mogelijkheden er zijn voor wijzigingen in de voorwaarden van de optie en de erfpachtovereenkomst) en het beginsel van de gelijke behandeling (identiek contract voor iedereen op basis waarvan de uiteindelijke prijsaanbieding wordt gedaan om de vergelijkbaarheid te garanderen), evenals het beginsel van vertrouwelijkheid.
- De prijs van de optie wordt betaald bij de toekenning (en niet wanneer ze wordt uitgeoefend): dit maakt mededinging mogelijk op basis van objectieve, actuele en realistische bedragen.

1.2.2 Het algemeen belang van de Grondregie van de Stad op het gebied van patrimonium- en financieel beheer

De operatie stelt de Grondregie van de Stad in staat om haar inkomsten te verhogen, wat overeenstemt met een gezond financieel beheer in de huidige budgettaire en economische context, zonder zich te ontdoen van haar onroerende goederen: in feite behoudt de Grondregie van de Stad het blote eigendom (ondergrond) van de site. Als zodanig is de operatie dus interessanter dan een operatie waarbij de Grondregie van de Stad haar blote eigendom (ondergrond) overdraagt; de verkoop van de ondergrond zou de Grondregie van de Stad volledig en permanent elke mogelijkheid ontnemen om het onroerend goed in de nabije of verre toekomst te verkopen (bijvoorbeeld wanneer de huidige erfpachtovereenkomst afloopt) evenals elke mogelijkheid om in de toekomst inkomsten uit dat onroerend goed te verkrijgen.

In de praktijk wordt de operatie gekenmerkt door:
- Een minimumprijs die wordt opgelegd voor de optie (die bepaalt of het initiële en definitieve bod in aanmerking komt), die op advies van deskundigen wordt vastgesteld op een bedrag dat ten minste gelijk is aan de huidige marktwaarde van de ondergrond;
- Het definitieve karakter van de betaling van de prijs van de optie: de prijs van de optie, betaald op het moment van toekenning, wordt definitief verworven door de Grondregie van de Stad, ongeacht wat er met het gebouw gebeurt en/of de effectieve uitoefening van de optie in 2066;
- Deze inkomsten, die snel worden ingeboekt (ten voordele van de begroting 2023 van de Grondregie van de Stad), maken het mogelijk om het gebrek aan inkomsten uit het onroerend goed te compenseren voor de resterende duur van de huidige erfpachtovereenkomst (die voorziet in symbolische jaarlijkse vergoedingen van 1 Belgische frank).

De operatie is ook zo gestructureerd dat de Grondregie van de Stad in 2066 niet gebonden is aan patrimonium- of financieel beheer dat voor haar ongunstig zou kunnen zijn. Namelijk:
- Als de houder van de optie deze in 2066 niet uitoefent, kan de Grondregie van de Stad hem daartoe dwingen, maar dat is niet verplicht; in dat geval kan de Grondregie van de Stad opnieuw de volledige controle verwerven over de site;
- Als de optie wordt uitgeoefend, zal het bedrag van de erfpachtvergoedingen worden vastgesteld tegen de ‘marktprijs’ (in 2066) en dus in het belang van de Grondregie van de Stad; de onderhandelingen zullen met name gericht zijn op het maximaliseren van het bedrag dat kan worden vastgesteld op basis van de voorziene formule;
- De erfpacht waarop de optie van toepassing is, duurt 50 jaar (niet 99 jaar) en de voorwaarden daarvoor worden bepaald rekening houdend met de mogelijke verdwijning van het recht op erfpacht (of van het gebouw) in 2066 om de rechten en plichten van de partijen veilig te stellen;
- Aan het einde van de erfpachtovereenkomst van 50 jaar krijgt de Grondregie van de Stad in ieder geval kosteloos opnieuw het volledige eigendom van de site;
- Wat de duur betreft, verschilt de situatie niet van deze waarin de Stad vandaag een nieuwe erfpachtovereenkomst voor 99 jaar zou toekennen.
- De optie kan worden overgeschreven in het hypotheekregister en daardoor aanzienlijke rechtszekerheid opleveren, met name wat betreft de afdwingbaarheid tegenover derden.
Ten slotte biedt het reglement van de mededingingsprocedure de Stad de mogelijkheid om af te zien van het toekennen van de optie of het sluiten van het optiecontract als de Stad op basis van de definitieve biedingen zou oordelen dat dit niet (of onvoldoende) interessant is.

Overwegende de oproep tot biedingen nr. RF/22/AOPBE/927 met betrekking tot de toekenning van een betaalde optie om een erfpachtovereenkomst te sluiten van 50 jaar in 2066, bijgevoegd bij dit besluit met het reglement van de procedure;

Overwegend dat het minimumbedrag van de optie 20.000.000,00 EUR bedraagt;

Overwegende dat de huidige beraadslaging, voor goedkeuring, zal overgemaakt worden aan de Voogdijoverheid overeenkomstig de bepalingen van de Brusselse ordonnantie van 14 mei 1998 alsook deze van het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 16 juli 1998;

Op voorstel van de het College van Burgemeester en Schepenen;

Besluit:

Artikel 1 :
Het principe van de aanduiding van de toekenning van een betalingsoptie bij het afsluiten van een 50-jarige huurovereenkomst, in 2066, betreffende de Brouckere Tower goedkeuren;

Artikel 2 :
Aannemen van het oproep nr. RF/22/AOPBE/927 betreffend de toekenning van een betalingsoptie bij het afsluiten van een 50-jarige huurovereenkomst, in 2066.

Artikel 3 :
Aanwendingen:
*ontvangsten:
20.000.000 EUR. op artikel 703-01 "Huuropbrengsten" van de bedrijfsbegroting van de Grondregie.

Bijlagen :