Ref. Farde e-Vergaderingen : 2602734

VERTALING

Nr DO : **241**

Ontwerp-Besluit - Raad van 24/06/2024

Onderwerp : Dansaert centrum.- Erfpacht.- Prolongatie.

De Gemeenteraad,

De Gemeenteraad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet van 24 juni 1988, met name het artikel 232, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad, alsmede de latere wijzigingen ervan;

Overwegende dat de Stad het goed gelegen Aalststraat 7-11, met een oppervlakte van 22 à 93 ca, verworven heeft voor een bedrag van 40 Mio BEF (991.574,09 EUR), waarvan de akte verleden werd op 28 mei 1998;

Overwegende dat de Stad Brussel bij wet van 3 augustus 2000 een recht van erfpacht heeft verleend aan de C.V.B.A. «Centre d'Entreprises Dansaert », betreffende een perceel met een gebouw gelegen te Aalststraat 7-11, die als opslagplaats gekadastreerd of gekadastreerd was, onder de 11e afdeling, sectie M, nummer 166/D (kadastraal nummer 21811M0166/00D000), voor een kadastrale oppervlakte van 22 are 93 centiares;

Overwegende dat het recht van erfpacht werd toegekend voor een periode van 27 jaar, met aanvang op 1 april 2000 en eindigend op 31 maart 2027;

Overwegende dat het recht van erfpacht werd gesloten tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding van 1,200,000 frank, betaalbaar in 25 opeenvolgende jaarlijkse termijnen vanaf 15 april 2002;

Overwegende dat in 2000 en 2001, de renovatiewerken gerealiseerd werden met Europese subsidies (Urban en objectief 2) ten bedrage van 1.320.000BF (32.721,94 EUR) op een investering van 2.000.000 BEF (45.578,70 EUR);

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert, geconfronteerd met ernstige financiële problemen, besliste de Gemeenteraad in haar zitting van 19 juni 2006 via de Grondregie van de Stad Brussel het project tot een bedrag van 300.000 te herkapitaliseren. Dankzij deze kapitaalinjectie heeft de Stad de waarde van dit vastgoed kunnen consolideren in de bepaalde bestemming; ter compensatie werd de jaarlijkse canon van de erfpacht progressief geactualiseerd vanaf het boekjaar 2007. Deze aanpassing werd als volgt uitgevoerd: 38.402,00 EUR voor de boekjaren 2007 en 2008 (vervaldag 15/12/2006 en 15/12/2007); 43.305,00 EUR voor het boekjaar 2009 (vervaldag 15/12/2008) en 48.208,00 EUR vanaf het boekjaar 2010 (vervaldag 15/12/2009) en dit tot het einde van de erfpacht;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 6 september 2010 heeft goedgekeurd het principe van de herstelling van de dakbedekking voor een, volgens bestek, geschat bedrag van 402.904,43 EUR (btwi);

Overwegende dat de Gemeenteraad op 6 september 2010 heeft goedgekeurd dat de Grondregie haar deelneming in het kapitaal van het Bedrijvencentrum Dansaert in 2010 met EUR 152.739,07 heeft verhoogd en in beginsel heeft ingestemd met een tweede kapitaalverhoging in 2011 tot EUR 96.411,00 onder de volgende voorwaarden
- onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat, ondanks de erfpacht die de Grondregie aan het het Bedrijvencentrum Dansaert verbindt, het goed kan worden ontwikkeld zodra de administratieve en financiële voorwaarden dit toelaten;
- de verhoging van de jaarlijkse aflossing aan de Grondregie met 5% per jaar vanaf 2013.

Overwegende dat deze verhoging niet is toegepast;

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert heeft aangegeven deze verhoging niet te kunnen toepassen;

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert zijn recht wenst te bestendigen en nu reeds verzoekt om de verlenging van de erfpachtovereenkomst, meer in het bijzonder met het oog op de afschrijving van de geplande renovatiewerkzaamheden (vervanging van de verwarmingsketels, vervanging van de 6 goten, vervanging van de voegen aan het bovenste deel van de gevel aan de Schootstraat , renovatie van de raamkozijnen, voor een totaalbedrag van 115.000 €, onder voorbehoud van ontbrekende offertes);

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert door de stad BRUSSEL en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd opgericht. Het heeft van de EUROPESE UNIE steun gekregen voor de oprichting van een bedrijvencentrum in het kader van programma's ter bevordering van een dynamiek van economische omschakeling en streeft zowel :
- Een economisch doel, in die zin dat het bijdraagt aan de economische dynamiek van de Stad door de ontwikkeling van nieuwe bedrijven te ondersteunen;
- Een sociaal doel, omdat het de toegang tot het ondernemerschap voor alle doelgroepen verruimt door gratis toegang tot professionele ondersteuning;
- En een stedelijk doel, in die zin dat het samen met andere actoren bijdraagt aan de dynamiek van de Dansaertwijk.

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert Gewestelijke subsidies nodig heeft om de balans sluitend te krijgen;

Overwegende dat de Grondregie geen langtermijnproject heeft voor het betrokken terrein;

Overwegende dat de erfpachtovereenkomst bepaalt dat de overeenkomst kan worden verlengd, mits de partij die van dit recht gebruik wenst te maken, de andere partij daarvan ten minste 15 maanden voor het einde van de overeenkomst per aangetekend schrijven in kennis stelt;

Overwegende dat door toepassing van de verlenging zoals voorzien in de overeenkomst, de nieuwe einddatum 31 maart 2054 zou zijn;

Overwegende dat het bovengenoemd perceel het voorwerp uitgemaakt heeft van een schatting door Brussels-Fiscaliteit, die de venale waarde geraamd op 10.378.500 euro en die de erfpachtcanon op 300.000 €/jaar bracht, voor een duur van 27 jaar, maar dat een dergelijk bedrag evenwel niet realistisch is in verhouding tot de huidige vergoeding (die 74.951,75 €/jaar bedraagt op 15/12/2022) en tot de economische situatie van het Bedrijvencentrum Dansaert, en bovendien is zij niet in verhouding tot de realiteit van het terrein;

Overwegende dat een nieuwe jaarlijkse vergoeding van € 100.000 wordt voorgesteld, waarvoor een lineaire indexering van 4% zal worden toegepast (wat de vergoeding op 1/01/2026 op € 104.000 brengt), betaalbaar vanaf de ingangsdatum van de verlenging van de erfpacht. Na 5 jaar wordt de vergoeding geëvalueerd op basis van de balans van het Bedrijvencentrum Dansaert;

Overwegende dat het Bedrijvencentrum Dansaert sinds het begin van de huurovereenkomst zijn verbintenissen inzake de betaling van de vergoeding niet heeft kunnen nakomen, dat de Grondregie van Stad Brussel ertoe heeft gebracht werkzaamheden aan het gebouw alsmede driemaal kapitaalverhogingen te moeten verrichten;

Uit de verschillende herzieningen, de aanname van zware renovatiewerkzaamheden en de kapitaalverhoging blijkt dat het Bedrijvencentrum Dansaert meer subsidies nodig heeft om de financiële stabiliteit te waarborgen;

Overwegende niettemin dat de Stad door investeringen en kapitaalverhogingen de waarde van haar onroerend goed consolideert;

Aangezien wat het patrimoniale aspect betreft, de investering van de Stad uitermate interessant was, immers de initiële waarde van 1 miljoen Euro steeg naar een omgerekende venale waarde van 10.378.500 € (1.650 €/m² x 6.290 m²).

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Enig artikel : De verlenging van de erfpachtovereenkomst toegekend aan C.V.B.A. “Centre d’Entreprises Dansaert", voor een nieuwe termijn van 27 jaar vanaf 1/04/2027 (de vervaldatum na verlenging is 31/03/2054) goedkeuren, tegen betaling door de huurder van een nieuwe jaarlijkse vergoeding van €100.000, die lineair geïndexeerd wordt aan 4%, wat de vergoeding op 1/01/2026 op €104.000 brengt, betaalbaar vanaf de effectieve datum van de verlenging van de erfpachtovereenkomst. 000, die lineair geïndexeerd zal

worden aan 4%, wat de vergoeding op 1/01/2026 op 104 000 euro brengt, betaalbaar vanaf de effectieve datum van de verlenging van de erfpacht.

Bijlagen :