

**BESLUIT VAN DE GEMEENTERAAD
VAN 10 MAART 2025**

Mario Van Rossum, voorzitter

Thomas Geyns, aangewezen-burgemeester

Kristina Eyskens, Marc Charlier, Ineke Casier, Jan Trappeniers, Annemie Spaas, schepenen

Aanwezig:

Willy Roeykens, Bram Bartholomees, Bram Peters, Werner Aerts, Lut Kint, Omer Graulus, Serge Liesenborghs, Geoffroy de Visscher, Elmo Peeters, Sofie Lombaert, Carine Borghans, Lionel de Beaufort, Bert Dekelver-Vandenweyenberg, Koen Maertens, Lies Eykens, Ralph Packet, Tiemen Verstappen, Olivier Thomas, Tracey D'Afters, raadsleden

Dirk Stoffelen, algemeen directeur

Verontschuldigd: Sebastiaan Coudré, vijfde schepen

Afwezig:

/

Goedkeuring van de leidraad om te komen tot een erfpachtovereenkomst voor het Bootjeshuis

Aanleiding

Principe beslissing van het college van 3 februari 2025 met betrekking tot de minimale erfpacht canon.

Regelgeving

- Artikel 41, 11° van het decreet lokaal bestuur

Bevoegdheden van de raad

- Ministerraad van 26 april 2024

goedkeuring bij het verlenen van een erfpacht aan de gemeente Tervuren

- Gemeenteraad van 26 september 2024

Beslissing tot het in erfpacht nemen van de Koninklijke Moestuin, Bootjeshuis en de Hertogelijke site met Sint-Hubertuskapel van de Regie der Gebouwen

- Principe beslissing van het college van 7 oktober 2024 om te starten met het opstellen van een leidraad om het Bootjeshuis in erfpacht te geven

- Principe beslissing van het college van 3 februari 2025 met betrekking tot de minimale erfpacht canon

Feiten, context en argumentatie

Op 26 april 2024 is de federale Ministerraad akkoord gegaan met het in erfpacht geven van 3 sites, Koninklijke Moestuin, Bootjeshuis en Hertogelijke site met Sint-Hubertuskapel, aan de gemeente, voor 40 jaren, mits het betalen van een jaarlijkse canon van 3.500 euro.

De voorbereidingen gebeuren momenteel om te komen tot een erfpachtakte tussen gemeente en de Regie der Gebouwen.

Het Bootjeshuis is momenteel ingericht als café/taverne, met een bar, ruimte voor een professionele keuken, sanitair en buitenterras. De keuken is echter volledig ontmanteld bij het faillissement van de vorige uitbater en het geheel staat reeds verschillende jaren leeg en werd niet goed onderhouden. Een grondige oprissing en investeringen zijn nodig om het pand opnieuw te kunnen uitbaten.

Het college besliste principieel om niet zelf deze initiële investeringswerken uit te voeren, maar om het pand in erfpacht te geven in de staat waarin het zich nu bevindt en voor dezelfde duur waarin de gemeente het in erfpacht krijgt van de Regie. Deze duur geeft een toekomstige uitbater de mogelijkheid om de belangrijke investeringen die noodzakelijk zijn om het pand te kunnen uitbaten, te kunnen afschrijven. Bij een erfpacht is de gemeente volledig ontzorgd voor wat betreft het onderhoud van het pand. Het is immers aan de erfpachter om het pand te beheren en de nodige investeringswerken te doen. Het Bootjeshuis is gelegen in parkgebied en maakt deel uit van het beschermd monument 'Park van Tervuren'. Het pand is vergund als brasserie/taverne. Niet-structurele binnenwerken zijn niet vergunningsplichtig.

De dienst overheidsopdrachten en patrimoniumbeheer is overgegaan tot het opstellen van een erfpachtleidraad in samenwerking met de afdelingen vrije tijd en ruimte en met de centrummanager. Hierin is opgenomen dat de erfpachter een autonoom functionerende horecazaak dient te voorzien die

bovendien een belangrijke rol zal spelen bij het versterken van de toeristische aantrekkingskracht. Zo dient er minimaal een akkoord gevonden te worden met de gemeente inzake het aanbrengen van infrastructuur voor het toeristisch onthaalbeleid (folderrek, interactieve zuil).

De minimum canon is vastgelegd op 1.200 euro per maand.

De erfpachtvoorstellen zullen beoordeeld worden op basis van de volgende beslissingscriteria (zie titel 4. van de erfpachtleidraad):

1. Voorgestelde jaarlijks geïndexeerde canon (35 punten);
2. Inhoudelijk concept van de horecazaak, waarbij wordt rekening gehouden met het toeristische potentieel (50 punten), opgedeeld als volgt:
 - 2.1 Maatschappelijke meerwaarde van het horecaconcept (15 punten);
 - 2.2 Toeristische meerwaarde (15 punten);
 - 2.3 Invulling van de horecafunctie in het gebouw en omgeving (10 punten);
 - 2.4 Referenties inzake horeca ervaring (10 punten).
3. Financiële haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkeling (15 punten).

De procedure om te komen tot een erfpachthouder voorziet in de publicatie van de erfpacht op de gemeentelijke website en op de gemeentelijke infoborden, evenals een bericht in het Infoblad.

De leidraad zal gepubliceerd worden na goedkeuring door de raad en na het ondertekenen van de erfpachtakte met de Regie. Zodra de mogelijke publicatiedatum bekend is, zal de indieningsdatum opgenomen worden in de leidraad. Er zal een termijn van ongeveer 2 maanden gegeven worden voor het indienen van de kandidaturen zodat de kandidaten eventueel met een architect het gebouw kunnen bezoeken en een financieel plan kunnen opmaken.

Stemming amendement

Met 21 stemmen voor (Mario Van Rossum, Thomas Geyns, Kristina Eyskens, Marc Charlier, Ineke Casier, Jan Trappeniers, Annemie Spaas, Willy Roeykens, Bram Bartholomees, Werner Aerts, Lut Kint, Omer Graulus, Sofie Lombaert, Carine Borghans, Lionel de Beaufort, Bert Dekelver-Vandenweyenberg, Koen Maertens, Lies Eykens, Ralph Packet, Olivier Thomas, Tracey D'Afters), 5 onthoudingen (Bram Peters, Serge Liesenborghs, Geoffroy de Visscher, Elmo Peeters, Tiemen Verstappen)

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Enig artikel. De raad keurt de erfpachtleidraad met betrekking tot het Bootjeshuis in bijlage bij dit agendapunt en er integraal deel van uitmakend, goed.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,
Dirk Stoffelen

De voorzitter,
Mario Van Rossum

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL,
Tervuren, 3 juni 2025

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Dirk Stoffelen

Mario Van Rossum