

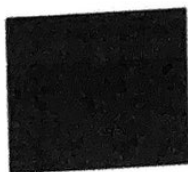
NV Restotel

AKTE
VAN HUUROVEREENKOMST
INZAKE
HET THERMENCOMPLEX

Het Thermenvormplex, gelegen in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, omvat de volgende onroerende goederen, gekadastraerd in Oostende, zesde afdeling, sectie D, perceelnummers 0009 H s en 0009 L 2 :

- het Thermae Palace Hotel;
- de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Rotonde West en het lokaal ten oosten van de vroegere thermenbron;
- het parkeerterrein ten oosten van het hotel alsook het parkeerterrein en het zonneterras ten westen van het hotel.

Akte van overeenkomst tussen de stad Oostende en de NV Restotel.



vóór de heer Jean Vandecasteele, Burgemeester van de stad Oostende
op maandag 5 januari 1998

AKTE VAN HUUROVEREENKOMST INZAKE HET THERMENCOMPLEX

Vóór ons, Jean Vandecasteele, burgemeester van de stad Oostende, optredend overeenkomstig de artikelen 41 en 62 van de Grondwet en de artikelen 109 en 133 van de Nieuwe Gemeentewet,

Zijn verschenen :

385
5

1. De stad Oostende, waarvan de kantoren zijn gevestigd in het Stadhuis, Vindictivelaan 1 in 8400 Oostende, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in de persoon van onszelf, de heer Jean Vandecasteele, burgemeester, bijgestaan door de heer Johan Vandenabeele, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de besluiten van de Gemeenteraad van tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenennegentig en van zesentwintig september negentienhonderd zevenennegentig, die kracht van uitwerking hebben verkregen, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift resp. als bijlage één en twee, aan deze akte gehecht zal blijven, en tevens optredend overeenkomstig de artikelen 109 en 123 van de Nieuwe Gemeentewet,

hierna genoemd "de Stad", en

597
53

2. Restotel, Naamloze Vennootschap, waarvan de zetel gevestigd is in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Tony Bouckaert te Kalken, gemeente Laarne, op achttien maart negentienhonderd éénentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nummer 672-6 op één april negentienhonderd éénentachtig. Ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder nummer 37 201 voor de toepassing van de B.T.W., ingeschreven onder het identificatienummer BE 421.467.671, hier vertegenwoordigd door de heer Marcel Vangeel, afgevaardigd-bestuurder, wonende in de Zelliklaan 39 in 8400 Oostende;

hierna genoemd "de huurder",

die ons hebben verklaard overeen te komen hetgeen volgt :

ARTIKEL 1

VOORWERP EN BESTEMMING

- § 1. De Stad geeft aan de huurder het Thermencomplex in huur, gelegen in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, dat volgende onroerende goederen omvat, gekadastréerd in Oostende, 6de afdeling, sectie D, perceelnummers 0009 H 2 en 0009 L 2 :
- zoals aangegeven in blauwe omlijnde kleur op bijgaande plannen, opgemaakt in Oostende op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzestig, en genummerd 1004-82-1 tot 1004-82-6 : *het Thermae Palace Hotel*;
 - zoals ook aangegeven in rode omlijnde kleur op het bijgaande plan, opgemaakt in Oostende op vierentwintig januari negentienhonderd vierenzestig, genummerd 1006/10 : *de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Rotonde West en het lokaal ten oosten van de vroegere thermenbron*;
 - zoals ook aangegeven in rood gearceerd op bijgaande plannen, genummerd 1/1, opgemaakt in Oostende (*het parkeerterrein ten oosten van het hotel*) en nr. 1, opgemaakt in Oostende op 05 juni 1985, gewijzigd op 12 juni 1985 (*het parkeerterrein en het zonneterras ten westen van het hotel*).

ARTIKEL 3

WAARBORG

- § 1. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen dient de huurder tegen één juni negentienhonderd zevenennegentig een zekerheid te stellen ten bedrage van drie miljoen frank.

De zekerheid kan op één september negentienhonderd achtennegentig en vervolgens na elke driejarige periode aan de muntontwaarding worden aangepast op grond van de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen, volgens de formule :

indexcijfer over de maand augustus die het ingaan van de driejarige periode onmiddellijk voorafgaat
indexcijfer over de maand juni negentienhonderd zevenennegentig

Deze zekerheid moet worden gesteld onder de vorm van een onherroepelijke waarborg bij een door de Stad aanvaarde financiële instelling, die hierbij afstand moet doen van alle voorrecht van schuldsplitsing en van uitwinning.

- § 2. Bij niet-nakomen van een of meer verplichtingen, die de huurder bij onderhavige overeenkomst zijn opgelegd, kan de Stad deze zekerheid tot het beloop ervan aanspreken bij een eenvoudig per post aangetekende brief, zonder dat hierbij aan de financiële instelling enige rechtvaardiging moet worden gegeven.

Indien de zekerheid door de Stad wordt aangesproken, is de huurder ertoe verplicht ze onmiddellijk opnieuw tot het oorspronkelijke bedrag aan te vullen.

- § 3. De zekerheid wordt vrijgesteld uiterlijk zes maanden na het einde van de huur, nadat de Stad heeft vastgesteld dat de huurder alle verplichtingen, die voortvloeien uit de overeenkomst, is nagekomen.

ARTIKEL 4

ONDERHOUDSWERKEN

- § 1. De huurder aanvaardt het hem in huur gegeven complex in de toestand waarin het verkeert.

- § 2. Behoudens wat bovenvermeld is bepaald, moet de huurder, zonder enig voorbehoud noch beperking, gedurende de gehele duur van zijn huur op zijn kosten instaan voor alle herstellingen, zowel huurders- als eigenaarsherstellingen, elke vernieuwing en alle onderhoud van het gehele complex. Ook herstellingswerkzaamheden met betrekking tot het wegdek zijn ten laste van de huurder.

De Stad zal dus nimmer in deze lasten bijdragen, zulks in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

- § 3. Aangezien het echter om een beschermd gebouw gaat, zal de Stad haar volledige medewerking verlenen om, voor de onderhouds- en herstellingswerken die conform het Decreet van de Vlaamse regering van drie maart negentienhonderd zesenzeventig tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, voor subsidiëring in aanmerking komen, daartoe als eigenaar de nodige formaliteiten te vervullen. Het is duidelijk dat, aangezien de werken ten laste vallen van de huurder, de aldus verkregen subsidies ook aan de huurder toekomen. De bedragen zullen in mindering worden gebracht van de te betalen geïndexeerde vergoeding. In geval van ontvangen subsidies in het kader van het voormelde decreet van de Vlaamse regering, zal de Stad haar aandeel in de subsidiëring niet doorstorten aan de huurder.

- § 4. Indien de huurder niet voldoet aan de voormelde verplichtingen, kan de Stad één maand na een aanmaning bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, de werken zelf laten uitvoeren en de kosten ervan op de huurder verhalen.

ARTIKEL 10 - PERSONEEL

§ 1.- De huurder is ertoe gehouden alle vigerende en toekomstige wettelijke bepalingen en collectieve overeenkomsten met betrekking tot het personeel strikt na te leven.

§ 2.- Hij moet tevens de wettelijke bepalingen naleven inzake de oprichting en de werking van een ondernemingsraad en een comité voor veiligheid, gezondheid en verfraaiing van de werkplaatsen.

ARTIKEL 11 - TAAL

Voor de inwendige dienst moet de huurder de Nederlandse taal gebruiken en hij zijn betrekkingen met derden moet hij de wettelijke voorschriften op het gebruik van de talen in het bedrijfsleven naleven.

ARTIKEL 12 - TOEGANG

De afgevaardigden van het Stadsbestuur hebben te allen tijde toegang tot alle lokalen en gedeelten van het in huur gegeven complex.

ARTIKEL 13 - ONDERVERHURING EN OVERDRACHT

Het is de huurder verboden onder te verhuren of de huur geheel of gedeeltelijk aan derde personen, fysieke of rechtspersonen, over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Evenwel is het de huurder toegestaan om, mits eenvoudige kennisgeving aan de Stad, ruimten onder te verhuren, voor zover ze onder meer volgende bestemming hebben die beantwoordt aan de normen van een moderne hotelexploitatie, met name een kapsalon, fitnessruimte met sauna en solarium, discotheek en hotelwinkel voor o.a. boeken en tijdschriften, consigna en vestiaire.

ARTIKEL 14 - VERBREKING

§ 1.- Indien de huurder in de loop van de huur de exploitatie stopzet - ook al zij het slechts tijdelijk - wordt de verbreking van de onderhavige overeenkomst gevorderd, 30 dagen na ontvangst van een aanmaning tot hervatting bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

§ 2.- Eventuele tekortkomingen en nalatigheden van de huurder worden door het College van Burgemeester en Schepenen vastgesteld bij proces-verbaal, dat ter beraadslaging wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad, die gebeurlijk de verbreking van de overeenkomst vordert.

§ 3.- Bij verbreking betaalt de huurder een schadeloosstelling, gelijk aan de ingevolge artikel 3 gestelde zekerheid.

ARTIKEL 15 - KOSTEN

De kosten van akte, registratie, zegelrecht en overschrijving op het hypotheekkantoor betreffende onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van de huurder

x
x x

Art. 2.- Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met de uitvoering van de overeenkomst.

NAMENS DE RAAD

de Stadssecretaris
Johan Vandenabeele

de wd. Burgemeester-Voorzitter
Jean Vandecasteele



VOOR EENSLEUDEND AFSCHRIFT

namens de Burgemeester
de gemachtigde Afdelingschef

Paul Deponter

Bijvoegsel aan de akte
overgeschreven te Brugge, 2e kantoor
de 17 JUNI 1998

boek 16. Nr. 31

De Bewaarder

S. HABER

BIJLAGE AAN DE HUUROVEREENKOMST INZAKE HET THERMENCOMPLEX

PLANNING UITVOERING VAN VERBOUWINGS- EN VERFRAAIINGSWERKEN

INVESTERING TEN BEDRAGE VAN MINIMUM HONDERD VIERENTACHTIG
MILJOEN ZESHONDERD DUIZEND FRANK (184,6 miljoen frank)

JAAR	RUIMTE	OPLEVERING	VERDIEPING	BUDGET IN MILJOEN FRANK
1996	restaurant bar/bistro kamers + gang	juni 1996	gelijkvloerse	6
		juni 1996	gelijkvloerse	0,5
		oktober 1996	2	42,8
1997	terraswerken dakwerken kamers	juni 1997	3	2,1
		oktober 1997	dak	8,2
		december 1997	1-2-3 ZZZ (zwembad)	12
1998	kamers conference center + burelen	april 1998	1-2-3 ZZZ (hypodroom)	12
		aanvang : september 1998	2 (zwembad) 1 + 2 (voorzijde)	25
		einde : september 1999	2 (hypodroom) -> burelen	
1999	101, 102, 103, 104, 105, 133 Leopold I Elisabeth Marie-Louise Astrid Leopold III -> banketzaal	december 1999	1	10
		december 1999	gelijkvloerse	2
2000	kamers + gang fitness	december 2000	1 - 3	54
		december 2000	kelder	10
TOTAAL :				184,6

Bijvoegsel aan de auto
overgeschreven te Brugge, 2e kantoor

de 17 JUNI 1998

boek 231 Nr. 1

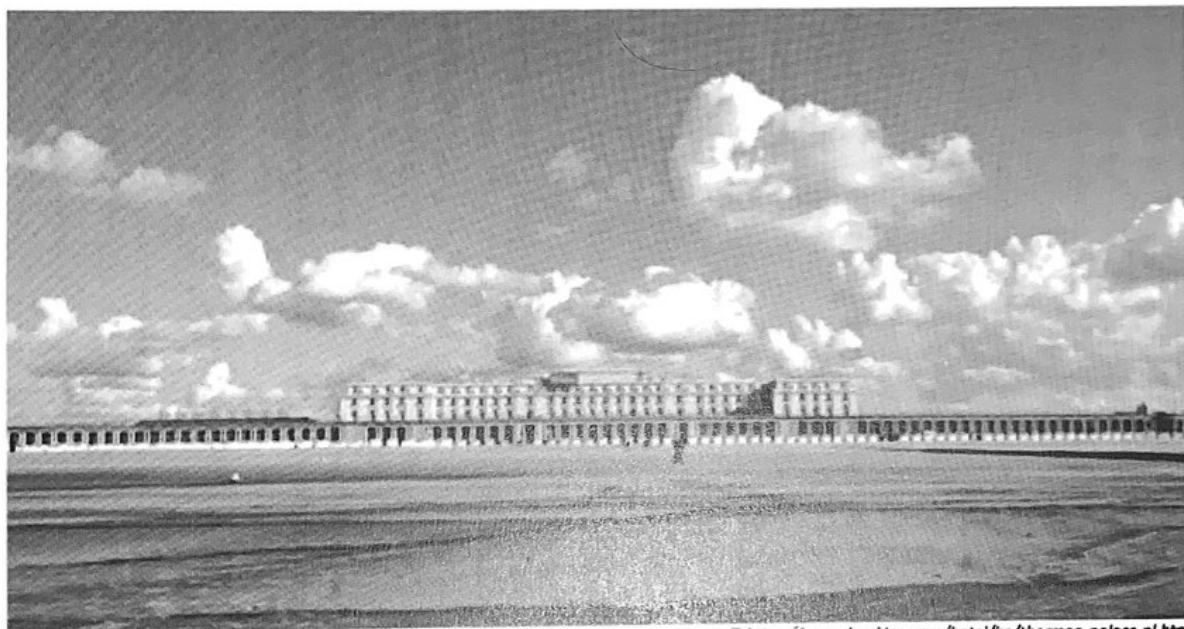
De Bewaarder

S. HABER

02 JUNI 1998
boek 231
Ontvanger
184,6 miljoen frank

SCHATTINGSVERSLAG VAN EEN TE RESTAUREREN HOTEL.

Thermae Palace
Koningin Astridlaan 7
B – 8400 Oostende



<https://www.booking.com/hotel/be/thermae-palace.nl.html>

Landmeter LiMit bv

Dossiernr.: 2023253

Lisa Makelberge
landmeter-expert
LAN201836

Hendrik Serruyslaan 56, 4.01
B – 8400 Oostende
BE0803.694.686

www.landmeterlimit.be
lisa@landmeterlimit.be
0499 40 78 85

1. Algemene informatie.

De ondergetekende, Landmeter LiMit bv, maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Hendrik Serruyslaan 56 bus 4.01, hierbij vertegenwoordigd door landmeter-expert Lisa Makelberge, beëdigd voor de rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van de Landmeter-experten onder het nummer LAN201836,

is op 29 november 2023 op verzoek van,
Gregory Casteels, bestuurssecretaris voor de stad Oostende,

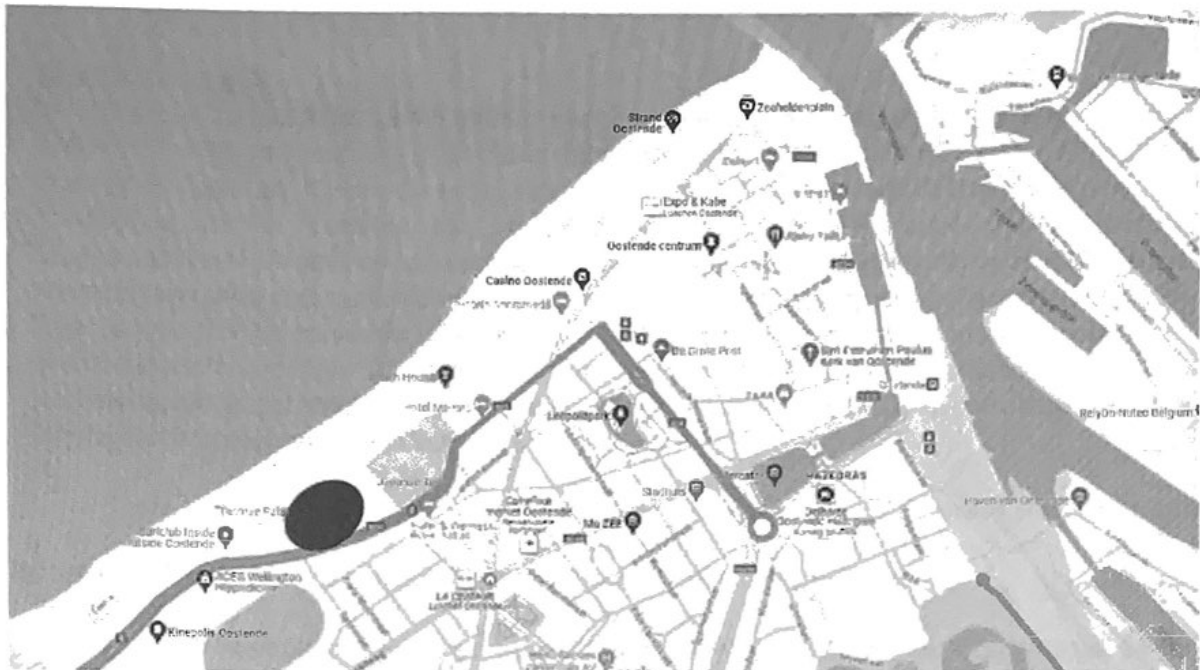
overgegaan tot het opmaken van onderhavig rapport. De deskundige werd aangesteld met als opdracht de opmaak van het schattingsverslag met het oog op de herontwikkeling in het licht van een publieke-private samenwerking van het te restaureren hotel 'Thermae Palace' gelegen te Oostende, Koningin Astridlaan 7.

Schattingsmethode: volgens de analytische methode waarbij we rekening houden met de ligging, situering, afwerking, staat, grootte, polyvalentie, en dergelijke.

Datum plaatsbezoek: 17 november 2023.

2. Algemene beschrijving van het gebouw.

Het goed is gelegen te;
Koningin Astridlaan 7
B – 8400 Oostende



Het gebouw is kadastraal gekend te;
Oostende, 6^e afdeling, sectie D, nrs. 9L2, 9M2 en 9N2.

Het goed is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

Volgens de watertoets (2023) is het perceel gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

Het goed is gelegen in volgende RUP:

- Bouwkundige gehelen en erfgoedwaarde.
- Afbakening stedelijk gebied Oostende.

Thermae Palace is deel van de aanduiding als beschermd monument 'Venetiaanse Gaanderijen, Thermae Palace en Nieuwe Koninklijke Gaanderij.

Beschrijving:

De bescherming als monument omvat de Venetiaanse Gaanderijen, het Thermae Palace en de Nieuwe Koninklijke Gaanderij langs de Zeedijk. Bij het complex van de Venetiaanse Gaanderijen hoort ook de aansluitende hoofdingang, het omsloten gebied, een gedeelte van het huidige Koningspark en de bakstenen duinvoet met aansluitende muur waarin de zijtoegang van hetzelfde park vervat zit.

Waarden:

Het complex gevormd door de Venetiaanse Gaanderijen en aansluitende hoofdingang, met inbegrip van het omsloten gebied, een gedeelte van het huidige Koningspark, de bakstenen duinvoet met aansluitende muur waarin de zijtoegang van hetzelfde park, het Thermae Palace in het midden van de reeds beschermde Koninklijke Gaanderijen en de nieuwe Koninklijke Gaanderij is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

Sociaal-culturele waarde:

Als zijnde het boegbeeld van Oostende, de eertijds internationaal gewaardeerde 'Koningin der badsteden'.

Als unieke schakel in het verhaal van de zeedijk; een 'document' gegroeid uit de belle époque, de periode van het elitaire kusttoerisme, en ondanks de andere gang van zaken met dezelfde allures verder uitgebouwd tijdens het interbellum en na de Tweede Wereldoorlog.

Historische waarde:

Historische, in casu *architectuurhistorische waarde*: als een uniek, neoclassicistisch ensemble van Belgische zeedijkarchitectuur – vrijetijdsarchitectuur met stedelijke allures – onder impuls van Leopold II opgestart tijdens de belle époque, met dezelfde grandeur voortgezet tijdens het interbellum en in dezelfde lijn, eigentijds afgewerkt na de Tweede Wereldoorlog. als een architectuurhistorisch herkenningspunt gezien de exclusieve ligging aan de zeedijk. Tevens stedenbouwkundig belangrijk element van de na de ontmanteling van de vesting Oostende (1865) ingezette westelijke stadsuitbreiding onder impuls van koning Leopold II; vormt vandaag het architectonisch sluitstuk aan de zeedijk, van de vanaf 1889 aangelegde Koninginnelaan als verbinding tussen het strand, ter hoogte van het Koninklijk Chalet, en het toen ook nieuw geplande Maria Hendrikapark ten zuiden van de oude stad.

© <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/14358>

Het hotel Thermae Palace is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.**Historiek**

In 1929 wordt besloten om een thermaal instituut inclusief thermen en een "Grand Hôtel" op en achter de "Koninklijke gaanderijen" te bouwen: het "Palais des Thermes", nu "Thermae Palace".

1856: stadsarchitect P. Van Hercke ontdekt in 1856 na het boren van een artesische put mineraal bronwater in het Leopoldpark, Leopold II drukt tijdens de inhuldiging van het nieuwe kuuroord de wens een thermaal gebouw op te richten. Toch verwijst geen enkel urbanisatie- of verfraaiingsplan naar thermale activiteit. Tot 1876: architect A. Dujardin (Luik) en promotor-financier L. Delbouille plannen een groot therapeutisch instituut; de gemeente weigert de vergunning. Het kleine "Etablissement Hydrothérapeutique d'Ostende", waarvan Dujardin directeur wordt, wordt wel gerealiseerd. In 1908, 1912 en 1926 stelt stadsarchitect Gustaaf Vandamme driemaal vergeefs voor een "Palais des Thermes" te bouwen, respectievelijk aan het Marie-Joséplein, in het Leopoldpark en ter hoogte van het Koninklijk Chalet. Laatstgenoemde vertoont grote overeenkomsten met het eindelijk uitgevoerde ontwerp. De baden vormen er een verbinding tussen enerzijds de Zeedijk en anderzijds de "Koninklijke gaanderijen" die leiden naar de toegang tot de Wellingtonhippodroom en het aan de dijk gelegen "Royal Palace Hotel". Samen met deze studieprojecten worden stedenbouwkundige verfraaiingsplannen uitgewerkt, waarvan geen enkel wordt gerealiseerd.

De uiteindelijke bouw van het neoclassicistische "Thermae Palace", met interieur in art-decostijl, gebeurt naar ontwerp van het Parijse architectencollectief Julien Flegenhimer, Henri Bard en F. Garella en de Oostendse architect André-Louis Daniëls (1883-1976); de bijhorende urbanistische projecten blijven onuitgevoerd. Aannemer Van Coillie realiseert het project in achttien maanden. Op 28 juni 1933 kunnen koning Albert en koningin Elisabeth het complex inhuldigen; het zwembad is reeds sedert april in gebruik. Het prestigieuze "Palais des Thermes" stelt vanaf de openstelling zware problemen op het vlak van de uitbating. Vanaf de Tweede Wereldoorlog wordt het gesloten. In de jaren 1970-1980 wordt de draad opnieuw opgenomen, mits de nodig geachte aanpassingen en verbouwingen in het kader van een haalbare, eigentijdse uitbating: een luxe-hotel met congresruimtes onder meer ter hoogte van het oorspronkelijke zwembad.

Beschrijving

Voormalig "Palais des Thermes", oorspronkelijk met drie, elkaar overlappende functies: aan de landzijde, het thermaal instituut en de thermen, laatstgenoemde voornamelijk onder de grond aangebracht; aan zeezijde, het "Grand Hôtel" met onder meer koninklijke suite. Thans volledig ingericht tot hotel "Thermae Palace" met onder meer congresruimte en fitnesscentrum/discotheek respectievelijk ter hoogte van het vroegere zwembad en de thermen.

Monumentaal, neoclassicistisch complex ingepast in het midden van, en voorts gebouwd op en achter de in 1906 voltooide, lineair met de Zeedijk verlopende, tweebeukige "Koninklijke Gaanderijen". T-vorm onder plat dak: aan zeezijde, lange vleugel van drieëndertig traveeën - onder meer vooruitspringende hoektravee - ter hoogte van de tweede beuk van de "Koninklijke gaanderij" en met één en een halve bouwlaag en mezzanino uitstekend boven laatstgenoemde; aan landzijde, haaks aansluitende rechthoekige zuidvleugel van acht traveeën en één en twee halve bouwlaag, die aan de Koningin Astridlaan eindigt in de rechthoekige hoofdinkompartij, van respectievelijk drie traveeën breed en negen traveeën lang. Materialen. Skelet van gewapend beton; bakstenen vullingen met simili-bepoetsing voorzien van schijnvoegen boven de arduinen sokkel; uitvoerige herstellingswerken van de gevels in 1986-1987 vervangen de verweerde elementen door replica, gegoten in similliteen.

Pilastergevels; anderzijds horizontaal opgevatte gevelordonnantie met begane grond als colonnade van gekoppelde Dorische zuilen of pilasters in herhaling van de "Koninklijke Gaanderijen", kordons en kroonlijsten. Zeegevel benadrukt door centraal attiek in de hoeken verrijkt met hoornen des overvloeds, en geflankeerd door twee kleinere attieken; tweede bouwlaag hier met rondbogige deurvensters naar het terras. Voorts rechthoekige vensters. Monumentale hoofdinkompartij geïnspireerd door het Romeinse triomfboogmotief: trappenbordes, drie rondbogige ingangen tussen gekoppelde Dorische zuilen onder hoofdgestel bekroond met gecanneleerde voluutconsoles; fraaie, beglaasde ijzeren deuren met geometrisch uitgewerkte hekken in art-decostijl; soortgelijke lantaarns ter hoogte op de trappenbordes.

Het *interieur* bewaart in grote lijnen de oorspronkelijke indeling, evenwel met nieuwe ingebrachte hotelfuncties ter hoogte van het vroegere thermaal instituut en de thermen. Van de oorspronkelijke uitvoering in art-decostijl - een combinatie van luxe en veelkleurige materialen keramiek en mozaïek - blijft relatief weinig bewaard.

Interieur. Hoofdinkompartij: hal, oorspronkelijk zogenaamd "Grande Salle de Repos", met typerende tegelbekleding en aan weerszijden van de oorspronkelijke toegang tot het zwembad, een minerale bron met opschrift "BRON ALBERT I, NATUURLIJK ALKALISCH BICARBONAAT HOUDEND WATER" - rechts in het Frans - boven en onder de bronzen leeuwenkop als kraan. Hier ook inhuldigungssteen: "INSTITUT THERMAL PROJETÉ PAR S.M. LE ROI LEOPOLD II, RÉALISÉ PAR DR. EDOUARD MOREAUX, BOURGEMESTRE D'OSTENDE, AVEC LA COLLABORATION DE MM. LES ÉCHEVINS DR. GEORGES VERHAEGHE, ALPHONSE ELLEBOODT, EMILE VROOME, JULES VANDERMEULEN. INAUGURÉ SOLENNEMENT LE 28 JUIN 1933 PAR S.M. LE ROI ALBERT I." Voormalig zwembad, nu conferentiezaal: nog herkenbare opdeling met bad afgezoomd met galerij - bewaarde ijzeren leuningen - en bovengalerij met kabines; ijzeren leuningen met ruitvormige indeling onder meer voorzien van de initialen "E" en "A" voor het vorstenpaar Elisabeth en Albert. Ten westen van de hoofdhal: trappenhuis rondom niet uitgevoerde liftkoker; ijzeren liftdeuren wel gerealiseerd. Langsgalerij met fraaie betegeling volgens kleurrijk geometrisch patroon.

Van het oorspronkelijke "Grand Hôtel" met restaurant en feestzalen gedeeltelijk ondergebracht in de "Koninklijke Gaanderijen", bewaart eerstgenoemde naast een glas-in-loodraam met strandvoorstelling uit het atelier van de Oostendse kunstenaar F. Wouters, nog de oorspronkelijke luchters en wandverlichting.

Hotelinkom ter hoogte van het westelijk gedeelte van de "Koninklijke Gaanderijen": "palmvormige" stenen fontein, oorspronkelijk ten behoeve van de exploitatie van het Oostendse mineraalwater voor een breder publiek; voorheen ook bottelarij. Centraal: wenteltrap met uitgewerkte ijzeren leuning en trappaal, naar de bovenverdiepingen. Dito leuning voor de trappen leidend naar het souterrain, oorspronkelijk met onder meer de hamman; de typerende, blauwe - verschillende schakeringen - muurbekleding van faiencetegels en mozaïek weerspiegelt nog de luxueuze afwerking.

©<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/56980>

3. Algemene beschrijving van het goed.

De landmeter-expert neemt de werkelijke toestand van het goed voor de opmaak van onderhavig.

De grondsituatie moet, nog voor de oprichting, geregeld worden via een overeenkomst met het Vlaamse Gewest op basis waarvan het Vlaamse Gewest haar grondrechten zal overdragen aan of inbrengen in PMV en tussen het Vlaamse Gewest/PMV en de Stad Oostende.

Het hotel beschikt over:

- Een kelderverdieping en vijf bovengrondse bouwlagen,
- Een onthaal,
- 8 vergaderzalen,
- Een brasserie met bijhorende keuken,
- 160 kamers, waarvan op heden 136 kamers in gebruik zijn en
- Parking met 170 staanplaatsen.

Oppervlaktes:

Kelder:	ong. 3.653m ²
Gelijkvloers:	ong. 5.374m ²
1 ^e verdieping:	ong. 4.858m ²
2 ^e verdieping:	ong. 4.693m ²
3 ^e verdieping:	ong. 3.276m ²
Dakverdieping:	ong. 284m ²

4. Beschrijving van de afwerking en inrichting van het complex.

Vloeren:	tegelvloer en tapijt.
Wanden:	geschilderd, behang en valse wanden.
Plafonds:	geschilderd.

- Het hotel wordt verwarmd door een centrale verwarming op gas. Hierbij werd er in iedere ruimte minstens één radiator geplaatst en zijn ze voorzien van een thermostatische regelkraan.

In het kader van een mogelijke herontwikkeling van het volledige complex 'Thermae Palace' zijn er een aantal architecturale studies gemaakt die de restauratienood van het gebouw beschrijven. Volgens het restauratiedossier (toegevoegd als bijlage) opgemaakt door Callebaut architecten in samenwerking met Robbrecht & Daem architecten kunnen we vaststellen dat het gebouw dringend nood heeft aan restauratiewerken. Kort samengevat:

- Het gebouw is onvoldoende gefundeerd, de gevels alsook het plafond onder daken of terrassen hebben betoncarbonatie, opstijgend vocht in de kelder (vermoedelijk door grondwater), differentiële zetting tussen Koninklijke Gaanderij – Thermae Palace, onvakkundige herstelwerken, enzovoort. Dit leidt allemaal tot vochtinfiltratie, vocht- en vorstschade van het metselwerk, thermische scheuren, zettingsscheuren, barsten, enzovoort.

Gevelrestauratie: duurzaam consolideren van de buitenschil van het gebouw naar stabiliteit, te behoeden voor verder verval en te restaureren naar de originele periode met inbegrip van originele afwerkingselementen en kleuren.

- Het plat dak is afgewerkt met een verouderd waterdichte dakdichting. In de roofing zitten verschillende scheuren en verweerde of ontbrekende aansluitingen die zorgen voor water- en vochtinfiltratie. Door deze waterinfiltratie is de aanwezige purisolatie volledig nat. De kamers op de tweede verdieping hebben waterinfiltratie door de barsten die zich op de balkons van de derde verdieping bevinden.

Restauratie daken: Volledig vernieuwen van de dakbedekking met versteviging van de bestaande dakstructuur en het reconstrueren van de originele daklichten.

- Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in hout met enkele of dubbele beglazing. De dubbele beglazing werd in 1987 geplaatst in het origineel houten buitenschrijnwerk. Het hout heeft een algemene oppervlaktewerverwing t.g.v. blootstelling weersomstandigheden. Hierdoor verkrijgt je loskomende verbindingen, gebroken of ontbrekende ruiten, afhangende deuren/ramen t.g.v. zettingen.

Restauratie schrijnwerk: Behoud en restauratie van het houten buitenschrijnwerk aan de binnengevels. Integraal vernieuwen naar historisch model van het buitenschrijnwerk aan de straatgevels, voorzien van dubbele beglazing.

- Het gebouw beschikt over asbest, waardoor diverse asbesthoudende materialen zorgvuldig verwijderd moeten worden.

Raming van de noodzakelijke restauratiewerken:

Zowel voor de Gaanderijen als het hotel werd er een raming opgemaakt voor de restauratiewerken (toegevoegd als bijlage) door Felix & Partners en Callebaut Architecten van de kosten die nodig zijn voor de restauratie van het volledige complex.

Raming dossier opgemaakt door Felix & Partners bvba:

- o Fase 1: restauratie van Koninklijke Gaanderijen werd een raming gemaakt op 26/11/2020 op:
€3.830.374,38 excl. btw.

Subsidie door de Vlaamse overheid:
€2.100.697,22 excl. btw.

- o Fase 2: restauratie van Koninklijke Gaanderijen werd een raming gemaakt op 30/06/2022:
€7.216.214,30 excl. btw.

Raming dossier opgemaakt door Callebaut Architecten voor de restauratiewerken aan het hotel op 04/07/2022:
€24.189.046,35 excl. btw.

Subsidie door de Vlaamse overheid (40%)
€9.267.545,78 excl. btw

TOTAAL: €3.830.374,38 - €2.100.697,22 + €7.216.214,30 + €24.189.046,35 - €9.267.545,78 =
€23.867.392,03 excl. btw

Volgens de onlineservice van DPG Media, Livios (onafhankelijke redactie voor het verloop van een bouwproject), kunnen we algemeen het volgende vaststellen:

Prijzen van 2020 tot juni 2023:

- o Koolwaterstoffen: 27,5% gestegen.
- o Plastic, hout, zand en grind: meer dan 40% gestegen.
- o Non-ferro materialen: 53% gestegen.
- o Betonproducten: 61.3% gestegen.
- o Staal: 83,6% gestegen.

Prijzen van maart 2022 tot maart 2023:

- o Zand en grind: 4,8% gestegen.
- o Baksteen: 23,4% gestegen.
- o Cement en betonproducten: 30,4% gestegen.
- o Koolwaterstoffen (wordt o.a. gebruikt voor verf en onderhoudsproducten): 10,4% gedaald.
- o Non-ferro materialen: 22% goedkoper.
- o Staal: 24,4% goedkoper.
- o Hout: 26,5% goedkoper.

Vanwege de loonindexatie begin dit jaar zijn de loonkosten met 11,8% gestegen, waardoor vermoedelijk de uren arbeid ook gestegen zullen zijn.

De ramingen die als bijlage werden toegevoegd werden niet herberekend. De waardering werd bepaald aan de hand van de verkregen documenten door de opdrachtgever.

5. Analyse.

Woon- en gebruiksmogelijkheden:

136 van de 160 hotelkamers zijn bruikbaar. Overigens zijn er verschillende ruimtes niet bruikbaar door gebroken ramen e.d. en worden gebreken verdoezeld door valse wanden of een herstelling op regelmatige basis.

Nutsvoorzieningen:

De nodige nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

Ligging van het goed:

Het goed is gelegen op de zeedijk van Oostende. Diverse kleinhandelszaken zijn binnen de 1km bereikbaar. Het hotel is gelegen nabij een tramhalte en met de auto is er een vlotte verbinding naar de A10 en van daaruit naar de E40.

Oriëntatie:

De voorgevel is gelegen in het noordoosten.

De omgevende gebouwen:

Meergezinswoningen.

6. Vergelijkingspunten.

Er werden geen gelijkwaardige referentiepunten verkregen van de site 'fednot'.

7. SWOT-analyse.

Sterktes en mogelijkheden:

- Goede bereikbaarheid.
- Gelegen nabij het toeristische centrum van Oostende.
- De parking, toegankelijk via slagbomen, is voorzien van voldoende parkeerplaatsen.
- Gelegen op de zeedijk, waarbij verschillende hotelkamers als de brasserie zicht hebben op de zee.
- Het hotel is voorzien van een brasserie en vergaderzalen voor evenementen.

Zwaktes en bedreigingen:

- Het gebouw is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.
- De staat van het gebouw is slecht en moet dringend volledig gerestaureerd worden.
- Dure restauratiekosten.
- Het hotel verliest veel van zijn karakter door de slechte staat met bijvoorbeeld de houten constructie om de omvallende gevel (kant zeedijk) tegen te houden.
- De kelder staat deels onder water.
- Verschillende ruimtes moeten tweemaal per jaar opnieuw geschilderd worden om vochtinfiltratie te verdoezelen en worden voorzien van extra vocht papier.

8. De geschatte waarde.

Rekening houdend met al wat voorafgaat, zowel met de te schatten eigendom als met de wijze van waardering, met de staat van het gebouw, de noodzakelijke restauratiewerken, de ligging en de grootte kunnen we het volgende vaststellen:

In normale venale waarde wordt het te schatten goed op zijn ligging geschat op €26.190.000,-. De raming van de noodzakelijke restauratiewerken met de vermoedelijk stijgende prijzen die zullen gehanteerd worden in 2024 en onverwachte kosten zorgen ervoor dat de restwaarde, berekend op de oorspronkelijke raming (€23.867.395,03), 2,3 miljoen euro bij benadering zal overeenkomen met de extra kosten, waardoor we kunnen constateren dat er geen restwaarde is. Bovendien is de stad Oostende enkel opstalhouder van het Thermae Palace en niet van de onderliggende grondrechten.

"Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld".

Opgemaakt te Oostende op 29 november 2023.
Het verslag telt 10 pagina's en 70 pagina's bijlagen.

Lisa
Makelberge
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Lisa Makelberge
(Signature)
Datum: 2023.11.30
14:55:58 +01'00'

Lisa Makelberge
Landmeter-expert
LAN201836
VlaBelnr: 005231082987

9. Kadastraal plan.



Federale
Overheidsdienst
FINANCIËN

INSTRUMENTEN
Voor de Vlaamse Staat

Uittreksel uit het kadastraal percelenplan

Gecentreerd op:
DOSTENDE 6 AFD

Meest recente toestand
Aangemaakt op 23/11/2023



De AAFD is de auteur van het kadastraal percelenplan en de
eigendomsrechten opgenomen in de Registerwet en de
door een dubbel (+) teken, teken of twee
geboeven op het kadastraal percelenplan.