

**OPSCHRIFT**

**Vergadering van 13 september 2018**

**Besluit nummer: 2018\_GR\_00731**

**Onderwerp:**

**Sluiten van een overeenkomst voor de wederzijdse kosteloze overdracht van diverse onroerend goed gelegen te Gent, Koopvaardijlaan, Aziëstraat, Chinastraat, Kajuitstraat, Roerstraat, Houtdoklaan, Spadestraat, Zeilstraat en de Mijnhoutkaai in het kader van het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken - deelproject Houtdok alsook het goedkeuren van een realisatieconvenant ter sanering van de asbestvervuiling op één van de percelen en het toekennen van een investeringssubsidie aan sogent ter uitvoering van deze saneringswerken voor een bedrag van 107.387,22 € - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de overeenkomst tot wederzijdse kosteloze overdracht van diverse onroerende goederen gelegen te Gent, Koopvaardijlaan, Aziëstraat, Chinastraat, Kajuitstraat, Roerstraat, Houtdoklaan, Spadestraat, Zeilstraat en de Mijnhoutkaai:

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd zijn goedkeuring te geven aan het afsluiten van een realisatieconvenant tussen de Stad, sogent en de OVAM in verdere uitvoering en ter sanering van een perceel grond (asbestvervuiling) in het kader van de verdere realisatie van het brownfieldproject "24. Oude Dokken Gent" alsook het toekennen van een investeringssubsidie aan sogent ter realisering van deze sanering voor een bedrag van 107.387,22 €

Doelstelling van deze wederzijdse overdrachten alsook het afsluiten van het realisatieconvenant is de verdere realisatie van het stadsvernieuwingsproject "Oude Dokken" deelproject "Houtdok"

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:**

- Tine Heyse
- Rudy Coddens
- Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

**DE GEMEENTERAAD**

---

## AANHEF

### De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°

### De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.
- Het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten.
- Het Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject "Oude Dokken Gent", artikel 11
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2; en het gemeenteraadsbesluit van 19 december 2017 betreffende de vaststelling van het strategisch en financieel meerjarenplan 2014-2019 - budget 2019.

### Bijgevoegde bijlage(n):

- opmetingsplan Houtdok
- ondertekend realisatieconvenant.pdf
- Financiële bijlage - goedkeuring akte en realisatieconvenant gronden Houtdok

---

## MOTIVERING

Door de gemeenteraad werd op 26 mei 2003 de oprichting van het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf AGSOB, thans sogent, goedgekeurd.

Tot realisatie van diverse projecten werd bij gemeenteraadsbeslissing dd. 25 april 2006 de goedkeuring gegeven aan de definitieve lijst van de inbreng van een aantal onroerende goederen;

De Stad Gent wil samen met sogent, via het project Oude Dokken een nieuw, volwaardig, leefbaar en geïntegreerd stadsdeel creëren, met aanhechting aan de historische woonkern van de Stad. De toekomstige wijk moet gemengd, divers en kwalitatief zijn. De ontwikkeling van het totale projectgebied bevat ca. 1500 woningen en heeft een grondoppervlakte van ongeveer 22,5 hectare.

Met het oog op het realiseren van een kwalitatieve, duurzame stedelijke ontwikkeling werd het project opgedeeld in verschillende deelprojecten waaronder het deelproject "Houtdok"

Omdat de concrete inrichting van het deelproject nog niet gekend was, werd er destijds (inbreng gemeenteraad 25/04/2006) voor gekozen om de totaliteit van het projectgebied in te brengen in sogent.

Voor een aantal percelen kon de inbreng niet notarieel gemaakt worden door een bestaande bodemproblematiek waardoor de vereiste bodemattesten voor een geldige overdracht ontbraken.

Reeds op 25 september 2017 werd in het kader van dit project een gedeeltelijke intrekking van het gemeenteraadsbesluit van 25 april 2006 goedgekeurd waarbij een aantal gronden die nog niet notarieel werden overgedragen en die niet langer noodzakelijk waren om te worden overgedragen naar Sogent uit deze inbreng werden geschrapd.

Voor de overige gronden tot realisatie van het project Oude Dokken - deelproject Houtdok waarvan de akte nog niet notarieel kon worden verleden (nl. deze aan en nabij de Koopvaardijlaan, Aziëstraat, Chinastraat, Kajuitstraat, Roerstraat, Houtdoklaan, Spadestraat, Zeilstraat en de Mijnhoutkaai) zijn op heden de vereiste bodemattesten voor overdracht en opmetingsplannen voorhanden om tot notariële overdracht te kunnen overgaan.

A. Concreet betreft het volgende onroerende goederen die momenteel bij notariële akte van de Stad kunnen overgaan naar sogent:

1. Een perceel grond, gelegen aan de Kajuitstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling sectie A, 3179/G met een oppervlakte van volgens meting 1.265,63m<sup>2</sup>, zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 1 op het pv van opmeting;

Perceel 3179/G heeft recentelijk een mutatie ondergaan en zal in de nabije toekomst ge-kend zijn ten kadaster als 3179/M. Dit gegeven werd al opgenomen in bijgevoegd pv van opmeting;

2. Een perceel grond deel van openbaar domein, gelegen aan de Kajuitstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 34,74 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 2 op het pv van opmeting

3. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Aziëstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 652,11 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 3a op het pv van opmeting;

4. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Aziëstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 7de afdeling, sectie G, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 3.622,71 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 3b op het pv van opmeting;

5. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 7de afdeling, sectie G, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 2.137,04 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 5a op het pv van opmeting;

6. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 2.353,98 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 5b op het pv van opmeting.

B: Goederen die van sogent naar de Stad kosteloos worden overgedragen:

B.1 In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing de dato 25 april 2006 zijn meerdere gronden voor de realisatie van het deelproject "Houtdok" reeds bij authentieke akte overgedragen aan sogent.

Inmiddels is echter gebleken dat de Stad Gent enkele van deze gronden zelf nodig heeft om het Kapitein Zeppospark aan te leggen.

Om deze reden wordt er voorgesteld om enkele percelen grond kosteloos terug over te dragen aan de Stad Gent zodoende dat deze kunnen ingericht worden als park.

#### Concreet gaat het over volgende onroerende goederen

1. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 3166/2/G, met een oppervlakte volgens meting van 1.377,39m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 7 op het pv van opmeting;
2. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/R, met een oppervlakte volgens meting van 1.292,04m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 10 op het pv van opmeting.
3. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/S, met een oppervlakte volgens meting van 465,70m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 11 op het pv van opmeting.
4. Een eigendom gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/N, met een oppervlakte volgens meting van 488,87m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 12 op het pv van opmeting.
5. Een perceel grond gelegen aan de Houtdoklaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3166/X, met een oppervlakte volgens meting van 7060,16m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 18 op het pv van opmeting.
6. Een perceel grond gelegen aan de Houtdoklaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3167/R, met een oppervlakte volgens meting van 2.183,55m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 19 op het pv van opmeting.
7. Een deel van een perceel grond gelegen aan Dok Noord, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 2729/05, met een oppervlakte volgens meting van 382,00m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 20 op het pv van opmeting.
8. Een perceel grond gelegen aan Dok Noord, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 2729/F/4, met een oppervlakte volgens meting van 14,59m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 22 op het pv van opmeting.

Gezien de authentieke akte ten vroegste twee maanden na goedkeuring van deze besluitvorming door sogent / Stad Gent kan uitgevoerd worden en de Stad Gent zo snel mogelijk wil aanvatten met de aanleg van het Kapitein Zeppospark zal door sogent het vrije gebruik en genot van deze gronden reeds bij goedkeuring van het besluit door de raad van bestuur van sogent worden verleend.

De overdracht van de gronden van sogent naar de Stad voor de realisatie van het openbaar domein heeft geen invloed op de originele waardering van de totaliteit van de goederen ingebracht in sogent voor de realisatie van het project "Houtdok"

Al deze goederen werden opgemeten op 3 augustus 2018 door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter expert (KAD150010)

De gevolgkosten voor de aanleg van het groen (Kapitein Zeppospark) zijn reeds voorzien vanaf oplevering van het park: 25.480 € in 2019 en 51.877 € vanaf 2020 en verder (telkens jaarlijks geïndexeerd). De gevolgkost werd berekend aan 2 €/ m<sup>2</sup>

B.2. Het perceel aan de Houtdoklaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3166X( lot 18 op het opmetingsplan), is bij de OVAM opgenomen als een risicoground, zoals bedoeld in het Bodemdecreet, waarvoor de bodemsaneringsnormen overschreden zijn en een (beperkte) sanering noodzakelijk is.

Op 7 juni 2018 werd sogent door de OVAM aangemaand als eigenaar van de grond om prioritair over te gaan tot bodemsanering voor de historische verontreiniging waarvoor bodemsanering noodzakelijk is.

Hierop heeft het directiecomité van sogent Esher bvba aangesteld voor de opmaak van het saneringsproject en de begeleiding van de bodemsaneringswerken. Op 13 juli 2018 werd het beperkt bodemsaneringsproject door de OVAM conform verklaard. Sogent komt hierbij als huidige eigenaar in aanmerking voor subsidiëring van deze saneringswerken nodig voor de ernstige historische bodemverontreiniging op dit perceel. Rekening houdend met de geraamde saneringskost van 287.000 euro (inclusief BTW) zoals opgenomen in het op 13 juli 2018 conform verklaarde bodemsaneringsproject bedraagt dit subsidiebedrag 72.225,56 euro, zijnde een subsidiepercentage van de kosten exclusief BTW.

Normaal gezien kan de grond pas overgedragen worden na uitvoering van het bodemsaneringsproject gevolgd door aflevering door OVAM van een geldig bodemattest voor verkoop.

De overdracht van de grond kan enkel plaatsvinden voorafgaand aan de uitvoering van dit bodemsaneringsproject, mits ten aanzien van de OVAM enerzijds de nodige verbintenissen worden aangegaan inzake de uitvoering van de sanering en anderzijds een financiële zekerheid wordt gesteld tot waarborg van deze uitvoering.

De Stad Gent en sogent willen de overdracht van dit lot zo spoedig mogelijk realiseren om zo snel mogelijk de aanleg van het Kapitein Zeppospark te kunnen aanvatten. De gunning van deze werken is reeds lopende.

Door sogent en de Stad dienen dus de nodige stappen ondernomen ten aanzien van OVAM om de verdere overdracht versneld te kunnen realiseren.

Sogent zal er zich in dit kader dus éézijdig toe verbinden ten aanzien van OVAM om als huidige eigenaar de saneringsplicht op zich te nemen en de saneringswerken uit te voeren zoals omschreven door de OVAM op 13 juli 2018 conform verklaarde bodemsaneringsproject onder volgende opschortende voorwaarden:

1. De Stad Gent en sogent verbinden er zich toe om elk vijftig procent van de saneringskosten (na aftrek van de subsidie door de OVAM zoals hierboven vermeld) voor het uit te voeren saneringswerken zoals nu geraamd op 287.000,00 euro (inclusief BTW) te financieren. Stad Gent voorziet hiertoe een investeringssubsidie aan sogent voor een bedrag van 107.387,22 euro incl. btw.

Deze investeringssubsidie is opvraagbaar door sogent in 2019, en na het beëindigen van de saneringswerken op perceel 3166x.

2. Met het oog op de realisatie van de overdracht van het perceel 3166X en met het oog op het vermijden van vertraging van de parkaanleg is het noodzakelijk een realisatieconvenant af te sluiten tussen OVAM, sogent en Stad Gent.

Middels het afsluiten van dit realisatieconvenant kan sogent van OVAM een vrijstelling verkrijgen van de verplichting om een financiële waarborg te stellen voor de totale bodemsaneringskost voor perceel 3166x, geraamd op 287.000,00 €.

De Stad Gent dient deze realisatieconvenant mee goed te keuren teneinde zich er - in 2de orde - toe te verbinden om de saneringsverbintenis aangegaan door sogent voor perceel 3166x alsnog uit te voeren, indien sogent in gebreke zou blijven.

Bij brief de dato 16/07/2018 heeft de OVAM de door de OVAM ondertekende convenant overgemaakt aan sogent, voor goedkeuring en ondertekening door sogent en Stad Gent.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te geven aan de wederzijdse overdracht van de hierboven vermelde onroerende goederen zoals weergegeven in het ontwerp van authentieke akte in bijlage zodoende het project "Oude Dokken - Houtdok" verder te kunnen realiseren.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd zijn goedkeuring te geven aan het realisatieconvenant tussen sogent, de Stad en Ovam met betrekking tot de sanering van de gronden in het Houtdok alsook zijn goedkeuring te geven aan de investeringssubsidie ten voordele van sogent, ten belope van de helft van de kostprijs van de saneringswerken na aftrek van de door OVAM verkregen subsidie, voor een totaal bedrag van 107.387,22 € dewelke in 2019 zal worden toegekend aan sogent ter uitvoering van dit convenant.

---

### **Beslist het volgende:**

---

#### **Artikel 1:**

Keurt goed het bij dit besluit integraal gevoegde ontwerp van akte tot wederzijdse kosteloze overdracht van:

#### A. Goederen die van de Stad Gent naar sogent dienen te worden overgedragen ingevolg de inbreng in kapitaal van 25 april 2006:

1. Een perceel grond, gelegen aan de Kajuitstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling sectie A, 3179/G met een oppervlakte van volgens meting 1.265,63m<sup>2</sup>, zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 1 op het pv van opmeting;

Perceel 3179/G heeft recentelijk een mutatie ondergaan en zal in de nabije toekomst gekend zijn ten kadaster als 3179/M. Dit gegeven werd al opgenomen in bijgevoegd pv van opmeting;

2. Een perceel grond deel van openbaar domein, gelegen aan de Kajuitstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 34,74 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 2 op het pv van opmeting;

3. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Aziëstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 652,11 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 3a op het pv van opmeting;

4. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Aziëstraat, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 7de afdeling, sectie G, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 3.622,71 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 3b op het pv van opmeting;

5. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 7de afdeling, sectie G, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 2.137,04 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 5a op het pv van opmeting;

6. Een perceel grond deel van het openbaar domein, gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 2.353,98 m<sup>2</sup> zoals in blauw aangeduid en gekend als lot 5b op het pv van opmeting.

B: Goederen die van sogent naar de Stad kosteloos worden overgedragen:

1. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 3166/2/G, met een oppervlakte volgens meting van 1.377,39m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 7 op het pv van opmeting;

2. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/R, met een oppervlakte volgens meting van 1.292,04m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 10 op het pv van opmeting.

3. Een perceel grond gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/S, met een oppervlakte volgens meting van 465,70m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 11 op het pv van opmeting.

4. Een eigendom gelegen aan de Koopvaardijlaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3169/N, met een oppervlakte volgens meting van 488,87m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 12 op het pv van opmeting.

5. Een perceel grond gelegen aan de Houtdoklaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3166/X, met een oppervlakte volgens meting van 7060,16m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 18 op het pv van opmeting.

6. Een perceel grond gelegen aan de Houtdoklaan, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, nummer 3167/R, met een oppervlakte volgens meting van 2.183,55m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 19 op het pv van opmeting.

7. Een deel van een perceel grond gelegen aan Dok Noord, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 2729/05, met een oppervlakte volgens meting van 382,00m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 20 op het pv van opmeting.

8. Een perceel grond gelegen aan Dok Noord, op het huidig kadaster gekend onder Gent, 1ste afdeling, sectie A, deel van nummer 2729/F/4, met een oppervlakte volgens meting van 14,59m<sup>2</sup> zoals in roze aangeduid en gekend als lot 22 op het pv van opmeting.

alsook kennis te nemen van het verkrijgen van het vrij genot en gebruik van de goederen vermeld onder punt B vanaf de goedkeuring van het raadsbesluit door de raad van bestuur van sogent.

**Artikel 2:**

Keurt goed de realisatieconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject "24. Oude Dokken Gent" tussen de Openbare Vlaamse Afvalmaatschappij, sogent en Stad Gent, zoals gevoegd in bijlage en die integraal deel uitmaakt van deze beslissing alsook de toekenning van een investeringssubsidie ten voordele van sogent ten bedrage van 107.387,22 € en dit tot uitvoering van de saneringswerken.

**Artikel 3:**

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de overeenkomst in zijn registers

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

**Visum van de financieel beheerder:**

Visum verleend met visum nummer 5618500435.

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budgetpositie	Subsidie Code	2019	Totaal
401530006	6641000		107.387,22 €	107.387,22 €

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

De noodzakelijke gronden voor de realisatie van het kapitein Zeppospark worden kosteloos overgedragen van sogent naar de Stad.

Perceel 3166x betreft echter een risicoground, zoals bedoeld in het Bodemdecreet, waarvoor de

bodemsaneringsnormen overschreden zijn en een beperkte sanering noodzakelijk is.

Zoals opgenomen in het op 13 juli 2018 conform verklaarde bodemsaneringsproject voor perceel 3166x bedraagt de geraamde saneringskost 287.000,00 euro (inclusief BTW). Het subsidiebedrag van OVAM in deze saneringskost bedraagt 72.225,56 euro.

Stad Gent en sogent dragen elk 50% van de resterende saneringskost (na aftrek van de subsidie door de OVAM zoals hierboven vermeld). **Het stadsaandeel in de saneringskost voor perceel 3166x bedraagt dus 107.387,22€.** Dit zal in 2019 worden toegekend aan Sogent onder de vorm van een investeringssubsidie.

Aan de goedkeuring van de realisatieconvenant zijn geen financiële gevolgen verbonden.

Verwachte ontvangsten:

nvt