

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00523

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomst en intentieverklaring tot het sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de intentieverklaring om een opstalovereenkomst te sluiten met WoninGent met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, aan en nabij Rerum-Novarumplein voor de nieuwbouw van 3 gebouwen.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de samenwerkingsovereenkomst tot gezamenlijke realisatie met WoninGent van het project Nieuw Gent.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 1.
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Bijgevoegde bijlage(n):

- in opstal te geven - goed 7 (informatief)
- in opstal te geven - goed 9 (informatief)
- in opstal te geven - goed 12 (informatief)

MOTIVERING

Een groot aantal van de sociale woningen in Nieuw Gent, aan en nabij de Kikvorsstraat is in slechte staat. De hoogbouwappartementen Saturnus, Jupiter, Mercurius, Orion, Aurora en Milenka dateren uit de jaren '70 en zijn helemaal verouderd.

Ook de publieke ruimte rond de gebouwen is vandaag niet zo aantrekkelijk en heeft nood aan extra impulsen om de buurt levendiger en dynamischer te maken.

Stad Gent en WoninGent hebben daarom de handen in elkaar geslagen en willen van Nieuw Gent opnieuw een levendige wijk maken waar het aangenaam wonen en leven is. Om dit voor te bereiden hebben ze samen een stedenbouwkundige studie laten uitvoeren.

Er komen 3 verschillende situaties voor binnen de huidige stedenbouwkundige studie waarbij de nieuwe gebouwen en de aanpalende omgevingsaanleg gebouwd worden op:

- eigendom van WoninGent
- eigendom van de Stad Gent
- eigendom van derden

De 6 bestaande woontorens aan de Kikvorsstraat zullen gefaseerd gesloopt en vervangen worden.

De vervanging van de appartementen en de verhuis van de huidige bewoners zal via een zogenaamd schuifplaatje verlopen. WoninGent zal daartoe eerst nieuwe appartementen bouwen in de zone rond het Rerum-Novarumplein. In de parkzone zal er op 5 verschillende locaties gebouwd worden. De Stad Gent zal over haar eigendommen met WoninGent het meest passende en het voor WoninGent economisch voordeligste zakelijk recht sluiten en zal WoninGent bij de verwervingen jegens derden maximaal begeleiden. Dit alles maakt het voorwerp uit van een samenwerkingsovereenkomst die thans ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Bij ontstentenis van een definitief concept is heden nog niet exact geweten welke oppervlakte stadseigendom precies aan WoninGent dient te worden overgedragen.

Intussen is de Stad bereid, per bouwveld (zone waar er gebouwd zal worden inclusief de noodzakelijke gesubsidieerde infrastructuur- en omgevingswerken voor de onmiddellijke ontsluiting van de nieuwbouw) al een zekere partij grond in opstal te geven.

Nadien, eens alles is gebouwd, zal dit geregulariseerd worden middels een ruil van gronden die WoninGent vanuit het verleden nog aan de stad dient over te dragen.

In de eerste fase komen er nieuwe woningen rond het Rerum-Novarumplein. Het gaat om 3 nieuwe gebouwen die op stadsgrond gerealiseerd worden waarvoor de stad een opstalrecht zal geven :

1. Op de hoek van de Zwijnaardsesteenweg met de Kikvorsstraat

Dit gebouw is aangeduid als goed 7 op plan in bijlage.

Het gebouw wordt volledig gerealiseerd op stadseigendom.

Er wordt in opstal gegeven : 560 m² voor het gebouw en 410 m² voor de omgevingsaanleg.

Ter hoogte van dit perceel loopt de niet meer zichtbare buurtweg 95, die nog zal afgeschaft worden middels een procedure te voeren voor de provincie.

2. De hoek van de Zwijnaardsesteenweg en het Rerum-Novarumplein

Dit gebouw is aangeduid als goed 9 op plan in bijlage.

Het gebouw wordt deels gerealiseerd op stadseigendom en een klein deel op eigendom van het Bisdom Gent.

WoninGent zal de strook aankopen van het Bisdom waarop zal gebouwd worden. De stad zal de naastgelegen zone

aankopen van het Bisdom en hiervan een stuk in opstal geven aan WoninGent voor de brandweerweg.

Er wordt in opstal gegeven : 830 m² voor het gebouw en 790 m² voor de omgevingsaanleg.

3. Achter het Welzijnsbureau en het Buurtcentrum

Dit gebouw is aangeduid als goed 12 op plan in bijlage.

Het gebouw wordt volledig gerealiseerd op stadseigendom.

Er wordt in opstal gegeven : 820 m² voor het gebouw en 8.350 m² voor de omgevingsaanleg.

Voor het Wijkgezondheidscentrum dat binnen de opstalzone ligt, moet nog een regularisatie gebeuren van de grond waarop gebouwd werd.

Om diverse redenen kan het opstalrecht heden nog niet gesloten worden (afschaffen buurtweg, regularisatie wijkgezondheidscentrum, lopende onderhandelingen...). Op zich is dat niet problematisch, gezien de werken voor deze 3 nieuwe gebouwen zullen starten begin 2020, op welke moment de procedure zal zijn afgerond.

In tussentijd, voor de opstart van haar subsidiedossier dient WoninGent wel uiterlijk 1/11/2018 (3 maand na indienen omgevingsvergunning) over het principiële akkoord te beschikken.

Concreet worden volgende onroerende goederen in opstal gegeven :

- een perceel grond, gelegen aan en nabij het Rerum-Novarumplein, kadastraal gekend afdeling 8, sectie H, perceel 687R en een deel zonder perceelnummer, aangeduid als goed 7 op plan in bijlage met een benaderende oppervlakte van 970 m²

- een perceel grond, gelegen aan en nabij het Rerum-Novarumplein, kadastraal gekend afdeling 8, sectie H, deel van perceelnummer 680T2 en een deel zonder perceelnummer, aangeduid als goed 9 op plan in bijlage met een benaderende oppervlakte van 1.620 m²

- een perceel grond, gelegen aan en nabij het Rerum-Novarumplein, kadastraal gekend afdeling 8, sectie H, deel van perceelnummers 646T en 683/2 en een deel zonder perceelnummer, aangeduid als goed 12 op plan in bijlage met een benaderende oppervlakte van 9.170 m²

Voormelde oppervlaktes kunnen/zullen nog wijzigen afhankelijk van de verdere evolutie in het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen wordt uitgenodigd om de samenwerkingsovereenkomst goed te keuren tot gezamenlijke realisatie met WoninGent van het project Nieuw Gent en in uitvoering hiervan een intentieverklaring te verlenen tot het sluiten van een opstalovereenkomst van de in eerste fase begrepen goederen.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst tot gezamenlijke realisatie met WoninGent van het project Nieuw Gent.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer