
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00624

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor de stadseigendommen (jeugdlokalen) gelegen te Gent (Sint-Denijs-Westrem), Pastorijdreef + 6 en Vennestraat +6, alsook een bijkomende domeinconcessie voor het goed gelegen in de Pastorijdreef +6 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met de VZW "De Vrienden van de Zonnekerels" met betrekking tot de stadseigendommen gelegen te Gent (Sint-Denijs-Westrem) voor de duur/periode van 50 jaar.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd zijn goedkeuring te geven aan de bijhorende domeinconcessie voor het onroerend goed gelegen in de Pastorijdreef + 6.

Doelstelling is de jeugdbeweging juridische zekerheid te geven van eigendom bij de heroprichting/ renovatie door hen van de bestaande gebouwen

Bevoegd: Martine De Regge

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 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- opmetingsplan Pastorijdreef (informatief)
- financieel advies

MOTIVERING

Eind 2013 werd door de vzw "Vrienden van de Zonnekerels" de vraag gesteld naar een duidelijk juridisch kader betreffende de door hen in gebruik genomen sites voor de exploitatie van de jeugdbeweging.

Deze vraag kwam er naar aanleiding van de slechte staat van de gebouwen gelegen in de Vennestraat en de Pastorijdreef waardoor dringende herstellingen noodzakelijk waren.

Concreet ging de vraag over het verder gebruik, huur of opstal van de twee lokalen gelegen aan de Pastorijdreef + 6 en de Vennestraat +6 gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)

In samenspraak met de vzw werden twee onderzoekspistes opgestart om te onderzoeken wat voor de Stad en de jeugdvereniging de beste, juridische correcte, oplossing zou zijn.

Door de Stad werd een schattingsverslag opgevraagd bij de heer Jeroen De Corte, beëdigd schatter hiertoe aangesteld door de rechtbank van Eerste Aanleg en werd gevraagd ons een marktwaarde, huurwaarde alsook een jaarlijkse opstalvergoeding voor deze goederen te bezorgen.

Voor de Pastorijdreef +6 werd bij schattingsverslag dd.28 januari 2014 de marktwaarde vastgesteld op € 24.500 of een jaarlijkse opstalvergoeding van € 824,89 of een huurwaarde van € 980,00 .

Voor de Vennestraat +6 werd bij schattingsverslag dd.28 januari 2014 de marktwaarde vastgesteld op € 6.737,50 of een opstalvergoeding van € 226,84 of een huurwaarde van € 269,50.

Gezien de plannen van de vzw om de gebouwen in de Pastorijdreef herop te bouwen werd uiteindelijk de voorkeur gegeven aan het afsluiten van een opstalovereenkomst voor een duurtijd van 50 jaar en dit voor beide goederen.

Door mevrouw Marijke Brondeel werd dd.11 /12/2014 voor het goed gelegen in de Pastorijdreef een opmetingsplan opgemaakt.

Concreet gaat het over volgende onroerende goederen:

Stad Gent (Sint-Denijs-Westrem) - vijftiende afdeling Een perceel grond gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Pastorijdreef +6 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie D, perceelnummer 0192/T met een oppervlakte volgens meting van driehonderd veertig vierkante meter éénendertig vierkante decimeter (340,31 m²);

Stad Gent (Sint-Denijs-Westrem) - vijftiende afdeling Een perceel grond gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Vennestraat +6 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie D, deel van het perceelnummer 0248/K met een oppervlakte volgens kadaster van vijfenvijftig centiare (55 m²);

De aangrenzende terreinen van het goed gelegen in de Pastorijdreef +6 zullen door de vzw verder als speelterrein worden gebruikt maar dienen, gezien deze gronden reeds een gemeenschapsfunctie hebben, niet mee te worden opgenomen in de opstalovereenkomst.

Om evenwel een niet exclusief gebruik van dit perceel te garanderen dringt zich een domeinconcessie op en werd hiertoe een overeenkomst met de vzw opgemaakt.

De nodige bodemattesten die deze opstal toelaten zijn voor handen.

Met de VZW Vrienden van de Zonnekerels kon een opstalovereenkomst betreffende de goederen worden afgesloten voor een periode van 50 jaar vanaf 01 oktober 2017 tot 31 oktober 2067 voor de prijs van 824,89 € per jaar voor het goed in de Pastorijdreef en voor de prijs van 226,84 € per jaar voor het goed in de Vennestraat. Dit ontwerp wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Eveneens werd bijkomend voor het goed in de Pastorijdreef + 6 een domeinconcessie afgesloten die ook aan de goedkeuring van de gemeenteraad wordt voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met de vzw Vrienden van de Zonnekerels betreffende de stadseigendommen gelegen te Gent (Sint-Denijs-Westrem) voor de duur van 50 jaar ingaand op de eerste van de maand volgend op het verlijden van de akte voor de prijs van 824,89 € per jaar voor het goed in de Pastorijdreef +6 en voor de prijs van 226,84 € per jaar voor het goed in de Vennestraat + 6

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoede en er intergraal deel van uitmakende domeinconcessie betreffende het goed gelegen in de Pastorijdreef +6.

Artikel 3:

Keurt goed de onmiddellijke inbezitstelling van het gebruik en genot zodoende de goedgekeurde bouwvergunning die werd afgeleverd te kunnen uitvoeren

Artikel 4:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de opstalakte 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:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-jaarN	-
340620000	6491000	XHU.HUU	€ 68,74	€ 824,89	€ 824,89	€ 824,89	€ 41
340620000	6491000	XHU.HUU	€ 18,90	€ 226,84	€ 226,84	€ 226,84	€ 11

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Uitgaven van de huursubsidie wordt geschat op 824,89 € voor Pastorijdreef en op 226,84 € voor de Vennestraat.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-jaarN	-
340620000	7020000	XHU.HUU	€ 68,74	€ 824,89	€ 824,89	€ 824,89	€ 41
340620000	7020000	XHU.HUU	€ 18,90	€ 226,84	€ 226,84	€ 226,84	€ 11

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De vermelde opstalvergoedingen vloeien voort uit het schattingsverslag opgemaakt door de heer De Corte, Landmeter expert
