

OPSCHRIFT

Vergadering van 3 december 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00977

Onderwerp:

Principiële beslissing voor de aankoop, na sloop, van een deel van het perceel grond gelegen Jean Béthunestraat 7-9, Gent (voormalige werkplaats en loods) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zich principiële akkoord te verklaren met de aankoop, na sloop, van een deel van het perceel grond gelegen Jean Béthunestraat 7-9 (voormalige werkplaats en loods), gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 19de afdeling Sint-Amandsberg, zijnde het perceelnummer 0963W4 met een oppervlakte volgens meting van 216 m², voor een bedrag volgens raming van 86.050,79 € (venale waarde grond 47.457,63 € + 38.593,16 € kosten voor sloop, exploitatie, erelonen).

Door het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf sogent werd in 2012 een site met leegstaande panden en bedrijfsgebouwen opgekocht in de Jean Béthunestraat 7 – 9 te 9040 Gent (Sint-Amandsberg). Op deze site zou door het sogent een cohousing project gerealiseerd worden. Gezien de site grenst aan eigendommen van de Stad Gent (buurtcentrum) en het OCMW-Gent (Dienstencentrum Sint-Amandsberg) zou als bijkomende opportuniteit een uitbreiding kunnen gerealiseerd worden van de reeds bestaande doorsteek tussen deze faciliteiten alsook de realisatie van een kleine groenzone.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Tom Balthazar

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:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- opmetingsplan over te dragen perceel (informatief)

- kostenraming stad Gent (informatief)
- Schattingsverslag Jean Béthunestraat
- financieel advies Bethunestraat (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In 2012 kreeg het sogent de opportuniteit om de site gelegen te Gent (Sint-Amansberg), Jean Béthunestraat 7 – 9 aan te kopen.

Concreet betrof de aankoop diverse percelen grond met daarop een woning en diverse werkplaatsen.

Deze goederen zijn bij het kadaster gekend onder Gent, 19de afdeling Sint-Amansberg, 2de afdeling, sectie C, perceelnummers 0963/W/4, 0963E5, 0963/V/4 en 0963/P/4 met een oppervlakte volgens meting van 2.017 vierkante meter.

De site kent een lange, smalle vorm en bevindt zich grotendeels in het binnengebied van een bouwblok. De breedte aan de straat is beperkt tot een 13,5 m, de diepte bedraagt 85 m.

Door deze ingesloten ligging is het niet vanzelfsprekend om deze site te verkavelen voor individuele eengezinswoningen. Na onderzoek is wel gebleken dat deze site zich perfect leent voor een kleinschalig cohousingproject, waarbij enkele ruimtes, waaronder de tuin, gedeeld kunnen worden door de verschillende bewoners.

Gezien de site grenst aan zowel het Welzijnsbureau Sint-Amansberg (OCMW-Gent), het buurtcentrum van de wijk Dampoort (Stad Gent) als aan de toekomstige sociale kruidenier zou een uitbreiding van de huidige doorsteek met een groene ruimte bovendien een grote kwaliteitsverbetering kunnen betekenen voor de reeds bestaande doorsteek. Eveneens zou deze ruimte dan ook kunnen ingezet worden door de Dienst Buurtwerk om buitenactiviteiten te organiseren.

Concreet zou de Stad een deel van het perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 19de afdeling Sint-Amansberg, deel van het perceelnummer 0963W4 met een oppervlakte volgens meting van 216 vierkante meter kunnen verwerven.

Hiertoe werd een opmetingsplan opgemaakt door de heer David Ibens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg (LAN 061255).

Sogent wenst het grootste deel van de site te vermarkten aan een aantal gezinnen die zich verenigen als groep. De groep zal het perceel in zijn huidige staat aankopen van sogent, de panden slopen en er een project gemeenschappelijk wonen (cohousing) realiseren.

Gezien de groep zal instaan voor zowel de sloop als de heropbouw, komt zij in aanmerking om te genieten van het verlaagde btw-tarief van 6 %.

Pas na de sloop en het bouwrijp maken van de gronden zal door het sogent de verkoop van de doorsteek annex groenzone aan de Stad kunnen gerealiseerd worden.

Op de percelen staat momenteel een leegstaand en verouderd fabriekspand. Het pand staat over beide percelen dus op dat van het toekomstige cohousingproject alsook op de doorsteek. Een gedeeltelijke afbraak zal zowel technisch als logistiek moeilijk zijn. Een gezamenlijke sloop lijkt een veiliger en een meer financieel haalbare oplossing te zijn dan een opgedeelde sloop. Sogent

zal dan ook aan de groep de verplichting opleggen om ook de sloop van het pand op het perceel bestemd voor de Stad Gent uit te voeren. De sloop zal ten vroegste eind 2015 kunnen starten.

De historische kosten en de te maken kosten om het terrein bouwrijp te maken, werden opgelijst in een raming waarbij de mogelijke kosten voor het perceel van de Stad Gent verhoudingsgewijs werden toegepast.

De sloopkosten voor het gedeelte dat buiten het cohousingproject valt, zullen in mindering gebracht worden van de aankoopprijs van de groep en bijgeteld worden bij de aankoopkosten van het perceel bestemd voor de Stad Gent. Het totaalbedrag voor de aankoop door de Stad bedraagt volgens raming 47.457,63 € voor de venale waarde van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten (voor sloop, exploitatie, erelonen, ...) wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € oplevert.

De effectieve aankoop kan enkel gesloten worden onder voorbehoud van het verkrijgen van alle nodige documenten die nodig zijn om deze overdracht te kunnen realiseren.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Door sogent werd aan de Stad gevraagd om de gemeenteraad te verzoeken zijn principële goedkeuring te geven aan de verwerving, na sloop, van een deel van een perceel grond gelegen te Gent (Sint Amandsberg), met een oppervlakte volgens meting van 216 vierkante meter volgens het plan hierbijgevoegd voor een totaalbedrag volgens raming van 47.457,63 € voor de aankoop van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € betekent.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Verklaart zich principieel akkoord met de aankoop, na sloop, van een deel van het perceel grond gelegen Jean Béthunestraat 7-9 (voormalige werkplaats en loods), gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 19de afdeling Sint-Amandsberg, zijnde perceelnummer 0963W4 met een oppervlakte volgens meting van 216 m², voor een bedrag volgens raming van 47.457,63 € voor de venale waarde van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten (voor sloop, exploitatie, erelonen, ...) wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € betekent.

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 nummer 2015500257 werd verleend op 05/11/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
 Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
405110001	2200000	VSFVBP01	86.050,79	86.050,79

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Is kostprijs volgens raming opgemaakt door sogent.
 De totale koopsom en meegaande notariskosten kunnen verrekend worden op budgetplaats 405110001 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2015.

Kost	Totale perceel	Aandeel perceel stad Gent
Grondwaarde schattingsverslag Mensor	420.000,00 €	47.457,63 €
Onroerende voorheffing	13.207,06 €	1.492,32 €
Leegstandsbelasting	1.167,00 €	131,86 €
Tijdelijke exploitatie	22.192,54 €	2.507,63 €
Inschatting tijdelijke exploitatie tot verkoop	10.000,00 €	1.129,94 €
Aanneming sloop- en grondkost	183.600,00 €	20.745,76 €
Erelon architect sloop	11.016,00 €	1.244,75 €
Erelon ir. stabiliteit	2.500,00 €	282,49 €
Erelon veiligheidscoördinator	1.250,00 €	141,24 €
Afsluiten nutsvoorzieningen	7.500,00 €	847,46 €
Btw op erelonen (21%)	3.100,86 €	350,38 €
Btw op aanneming (6%)	11.016,00 €	1.244,75 €
Overhead sogent	75.000,00 €	8.474,58 €
TOTAAL		86.050,79 €

Verwachte ontvangsten:
 niet van toepassing