

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 28 september 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00678

**Onderwerp:**

**Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Doorgang der Hallegasten (deel) - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van het onroerend goed:

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een perceel grond, **bovengrond en ondergrond** (lot 1) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare (25 m<sup>2</sup>);

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een **ondergrondse** inname (lot 2) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van drieënzeventig centiare (73 m<sup>2</sup>).

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**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'.

**Ingewonnen advies/adviezen:**

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
- Dienst Coördinatie

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- getekende aankoopbelofte Keizerpoort
- getekend opmetingsplan Keizerpoort
- waardebeoordeling bovengrondse inneming
- waardering ondergrond (addendum schattingsverslag)
- bodemattest doorgang de Hallegasten (informatief)
- financieel advies dossier Keizerpoort (informatief)

---

## MOTIVERING

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

In het kader van het project Keizerpoort wordt de site gelegen op de hoek van de Brusselsesteenweg, de Fransevaart en de August Van Boxtaelestraat herontwikkeld.

Deze herontwikkeling gebeurt door een private projectontwikkelaar en is gespreid over 3 fases in de periode 2015 - 2022. De eerste fase is in projectvoorbereiding, de tweede en de derde fase bevinden zich nog in een ontwerpproces.

De eerste fase is de grootste fase in het project en omvat onder meer de bouw van een nieuwe Aldi-winkel en het kantoorgebouw dat de 'kop' van het project vormt. De bouw is voorzien tussen 2015 en 2018.

In de tweede fase wordt de definitieve doorsteek naar de August van Bockstaelestraat gerealiseerd. Deze fase is kleinschaliger en wordt voorzien tussen 2019 en 2020.

De derde fase is het sluitstuk van de hele ontwikkeling en is voorzien tussen 2021 en 2022. Deze fase bestaat voornamelijk uit de bouw van appartementen, met kleinhandel aan en nabij de Brusselsesteenweg.

Aansluitend op de bouw van elke fase zal het omliggend openbaar domein worden aangelegd.

De ontwikkeling van deze site en het openbaar domein sluit aan bij de doelstellingen van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft, namelijk het realiseren van meer openbaar domein, de creatie van de doorgang tussen de Fransevaart en de August Van Boxtaelestraat en het bouwen van kwalitatieve en deels sociale huisvesting alsook de heraanleg van de Doorgang der Hallegasten.

Om de eerste fase van het project te kunnen aanvatten dient de private ontwikkelaar nog twee percelen grond te verwerven. Zo is er een strook ondergrond nodig voor realisatie van een ondergrondse parking en een perceeltje grond voor realisatie van het bovengrondse bouwproject.

De ondergrondse inname betreft de buurtweg "Doorgang der Hallegasten" doch deze verkoop heeft geen invloed op de buurtweg zelf gezien deze binnen het bestaande gabarit zal worden heraanlegd door de ontwikkelaar.

De bovengrondse inname betreft een doorsteek gelegen achter de woningen Brusselsesteenweg 156 – 158 en werd reeds gedesaffecteerd als openbare weg en opgenomen in de werfzone.

Concreet gaat het over volgende onroerende goederen:

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een perceel grond, **bovengrond en ondergrond** (lot 1) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare (25 m<sup>2</sup>);

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een **ondergrondse** inname (lot 2) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, met een oppervlakte volgens meting van drieënzeventig centiare (73 m<sup>2</sup>).

De gronden werden op 17 november 2014 opgemeten door de heer Wouter De Maegt (LAN/04 0514), landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg.

Door de heer Jeroen De Corte werd op datum van 11 september 2014 de waarde van het perceel (lot 1) geschat op 485,00 € per vierkante meter en werd de waarde aldus bepaald op 12.125 €. Bij addendum van 21 april 2015 werd de grondwaarde van de ondergrondse inneming bepaald op 50 % van de grondwaarde van de bovengrondse inneming en werd aldus een waarde 242,50 € weerhouden wat de totale koopsom voor de ondergrondse inneming op 17.702,50 € betekent.

Met betrekking tot de ondergrondse inname werd op vraag van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen in de aankoopbelofte alsook in de verkavelingsvergunning bijkomende bepalingen opgenomen met betrekking tot de vrijwaring van de rechten van de Stad op de bovengrond van de ondergrondse inneming.

De bodemattesten die de overdracht toelaten zijn voorhanden.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Met de ontwikkelaar van de site kon op heden een akkoord worden bereikt en werd een aankoopbelofte gesloten die op heden aan de goedkeuring van de gemeenteraad wordt voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende koop niet onmiddellijk of 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.

**Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:**

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen  
Het advies is gunstig mits voorwaarden.  
Het advies wordt gevolgd. Voorwaarde: dat alle toekomstige dekkingen exclusief waterdichting en bijhorende beschermingslaag te allen tijde 1,50 meter blijft bedragen.
- Dienst Coördinatie  
Het advies is gunstig.  
Het advies wordt gevolgd

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van onderstaande onroerende goederen:

- Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling : een perceel grond, **bovengrond en ondergrond** (lot 1) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van vijftientwintig centiare (25 m<sup>2</sup>);
- Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling : een **ondergrondse** inname (lot 2) gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Doorgang der Hallegasten, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, deel van het openbaar domein met een oppervlakte volgens meting van drieënzeventig centiare (73 m<sup>2</sup>);

tegen de prijs van negenentwintigduizend achthonderdzevenentwintig euro vijftig eurocent (29.827,50 €).

### Artikel 2:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte 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:  
niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	<b>2015</b>	
401840001	2201000	nvt	29.827,50	29.827,50 €

#### toelichting bij de verwachte ontvangsten:

waarde van het perceel (lot 1) werd geschat op 485,00 € per vierkante meter: voor een oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> is de koopsom dus: 25 x 485,00 = 12.125 €.

waarde van het perceel (lot 2) werd geschat op 242,50 € per vierkante meter : voor een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup> is de koopsom dus:  $73 \times 242,50 = 17.702,50$  € .

De totale koopsom bedraagt: 29.827,50 €

---

## **STEMMING**

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 28 september 2015

- Met unanimitéit
-