



Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Zitting van 11 februari 2015 - 19:00 uur

Locatie

Raadzaal - St.-Martensstraat 11 - 9000 Gent

Aanwezig

De heer Rudy Coddens, voorzitter

Mevrouw Evita Willaert, raadslid; de heer Yoeri Note, raadslid; mevrouw Chantal Sysmans, raadslid; mevrouw Ingrid Vandaele, raadslid; de heer Jurgen Bockstaele, raadslid; de heer Pascal Verbeke, raadslid; de heer Carl De Decker, raadslid; de heer Cengiz Cetinkaya, raadslid; mevrouw Emilie Peeters, raadslid; mevrouw Els Roegiers, raadslid; mevrouw Yeliz Güner, raadslid; de heer Eric Wauters, raadslid; de heer Ronny Rysermans, raadslid; mevrouw Liliane De Cock, raadslid
De heer Luc Kupers, secretaris

Verontschuldigd

De heer Daniël Termont, burgemeester stad Gent

Diensten van de Secretaris

sogent

2015_RMW_00041	Gent, Jozef Guislainstraat: onderhandse verkoop van een perceel grond
	Voorstel: Goedkeuring
	Beslissing: Goedgekeurd

De Raad voor Maatschappelijk Welzijn

Aanleiding / feiten en context

Het OCMW van Gent is eigenaar van een perceel grond gelegen te Gent, 10de afdeling, sectie K, nummer 235 L 2 met een oppervlakte van 4.416 m². Het onroerend goed is deels gelegen in woongebied (2.666 m²) en deels in zone gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (1.750 m²) volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

Het perceel wordt verhuurd aan het Orthopedagogisch Observatie - en behandelingsCentrum Nieuwe Vaart, hierna genoemd OC Nieuwe Vaart. Deze vzw is ontstaan in 1964, vanuit de Universiteit Gent. Ze gebruiken het perceel grond als tuin, open ruimte. De gebouwen waarin ze gehuisvest zijn, liggen op het naastliggend perceel in eigendom van Universiteit Gent.

Op het perceel bevinden zich enkele constructies, geplaatst met toelating van het OCMW van Gent (Vast Bureau van 22 januari 1996). Deze constructies zijn demonteerbaar en hebben geen verankering met de ondergrond, dus ze zijn makkelijk verwijderbaar.

We ontvingen een schrijven begin februari 2011 vanuit de vzw met de vraag of de vereniging erfpacht- of eigendomsrechten kon verwerven op dit perceel grond om in de toekomst de zekerheid te hebben over het gebruik van dit perceel. Dit resulteerde in het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst van 9 jaar (ingaaend van 1 januari 2012 en van rechtswegen eindigend op 31 december 2021) met aanpassing van de huurprijs naar 500,00 euro per maand.

De vzw heeft bestaande connecties met het OCMW van Gent in functie van hun werking. OCMW Gent draagt de dagelijkse kosten van een aantal kinderen die in behandeling zijn bij de vzw.

In het voorjaar 2014 werd door de vzw de concrete vraag gesteld tot aankoop van het perceel grond. Een waardebeoordeling werd opgemaakt door Jeroen De Corte (Mensor bvba) op 3 juni 2014 en resulteert voor de totaliteit van de site in 575.000,00 euro.

Na onderhandelingen werd door OC Nieuwe Vaart een bod uitgebracht gelijk aan de gewaardeerde prijs van 575.000,00 euro.

De aankoop van het perceel grond is cruciaal voor de werking van de vzw. De vzw OC Nieuwe Vaart is de inrichtende macht van een school voor BO type 3 (kleuter en lager voor kinderen met gedrags- en emotionele stoornissen) en van het MFC (Multi Functioneel Centrum) met een erkenning van het VAPH (Vlaams Agentschap personen met een handicap, hier psychische handicap). Het betreft een geïntegreerde werking waar onderwijs en zorg (dagbehandeling, gezinswerking...) voor 57 kinderen wordt geboden. Momenteel doet het perceel grond dienst als speelruimte tijdens de speeltijden, voor en na schoolse opvang, de werking op woensdag namiddag en in de vakanties. Zonder die ruimte zouden de kinderen over geen speelplaats of buitenruimte beschikken. Gezien de aard van hun probleem zijnde gedragsproblemen is het van fundamenteel belang dat ze buitenruimte hebben.

Na aankoop van de grond wordt deze verder als speelruimte voor de kinderen benut. De huidige in hout opgetrokken losstaande constructies zijn aan vervanging toe. Anderzijds is er ook een gebrek aan ruimte. De vzw wenst een nieuw gebouw

op te richten op het perceel grond dat leefgroepen en burelen zal bevatten. Het is ook de bedoeling dat de vzw bouwt met steun en tussenkomst van VIPA middelen.

In navolging van de Omzendbrief is een bekendmaking van een verkoop met bijhorende voorwaarden verplicht. Een publiciteitsronde werd opgestart en liep van 1 november 2014 tot en met 12 december 2014 om 16 uur. De verkoop met voorwaarden werd digitaal bekend gemaakt op sogent.be, ocmwgent.be en immoweb.be. Er werd gepubliceerd in De Zondag 'Vastgoed en Bouwen' op 9 november 2014 en een mailing werd verstuurd naar eventuele kandidaat-kopers. Alsook werd de te koopstelling ter plaatse geafficheerd.

De publiciteitsronde liep vrijdag 12 december 2014 om 16 uur ten einde. Er bood zich geen enkele andere kandidaat-koper aan waardoor de onderhandse verkoop aan de vzw OC Nieuwe Vaart kan plaatsvinden.

Notaris Delrive uit Gent werd aangesteld om de onderhandse verkoopovereenkomst op te stellen en in een later stadium de akte te verlijden.

Het Overlegcomité van 10 juli 2014 gaf gunstig advies met betrekking tot de verkoop van het stuk grond aan OC 'Nieuwe Vaart' op basis van de te volgen verkoopprocedure en het voeren van de nodige publiciteit.

De onderhandse verkoopovereenkomst werd getekend op 5 januari 2015 door alle betrokken partijen onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring door de OCMW-Raad.

Motivering

Gelet op het Burgerlijk Wetboek;

gelet op het Decreet betreffende de organisatie van het openbare centra voor maatschappelijk welzijn van 19 december 2008;

gelet op het Huishoudelijk Reglement van de Beraadslagende Organen van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent;

gelet op de beheersovereenkomst OCMW Gent - sogent.

Strategisch kader

Dit besluit kadert in volgende doelstelling(en): De financiële middelen en het patrimonium efficiënt beheren

Openbaarheid van bestuur

Dit besluit is ter inzage.

Financiële informatie

Investing

Gebudgetteerd:	Ja
Verbintenis:	Ja
Totaal geschatte inkomsten:	575000,00
Totaal geschatte uitgaven:	0,00

Z2000 - Beheer Patrimonium - 260 - OM Terreinen

Initiëel budget:	1692901,04
Reeds aangewend:	0,00
Engagementen:	0,00
Geschatte inkomsten:	575000,00
Commentaar	De waarde van het perceel grond werd bepaald op 575.000,00 euro.
Geschatte uitgaven:	0,00

Visum van de ontvanger

Visum: niet vereist

Adviezen

Dienst Budgettering

Datum: 13 januari 2015
Advies: Gunstig

SOB Juridisch advies

Datum: 13 januari 2015
Advies: Gunstig

Op voorstel van

Het Vast Bureau van 19 januari 2015, besluit 2015_VB_00022

besluit het volgende goed te keuren:

bij publieke stemming met eenparigheid van stemmen

Artikel 1

Verkoop van een stuk grond gelegen aan de Jozef Guislainstraat te Gent, 10de afdeling, sectie K, nummer 235 L 2 aan de vzw OC Nieuwe Vaart voor een totaalprijs van 575.000,00 euro.

Artikel 2

De onderhandse verkoopovereenkomst zoals opgesteld door notaris Delrive uit Gent.

Artikel 3

Het ontslag van de Hypotheekbewaarder van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van de akte, voor zover de nodige kwijtingen kunnen worden voorgelegd bij overschrijving van de akte.

Artikel 4

De bijlage/bijlagen die integraal deel uitmaakt/uitmaken van het besluit:
Bijlage 1: Onderhandse verkoopovereenkomst_Jozef Guislainstraat_getekend.pdf