

OPSCHRIFT

Vergadering van 16 december 2014

Besluit nummer: 2014_GR_01027

Onderwerp:

Tussentijdse afhandeling van de bijzondere samenwerkingsovereenkomst "De Porre" - Verkoopovereenkomst tot aankoop van twee onroerende goederen gelegen in de Jules de Saint-Genoisstraat in het kader van de realisatie van het park De Porre - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de tussentijdse afhandeling van het project "De Porre" alsook aan de verkoopovereenkomst (compromis) tot aankoop van de volgende onroerende goederen:

Stad Gent (Gentbrugge) - drieëntwintigste afdeling: twee percelen grond met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), Jules de Saint-Genoisstraat 101 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, drieëntwintigste afdeling, sectie B, perceelnummers 0423/W/2 en 0423/X/2 met een gezamenlijke oppervlakte volgens kadaster van één hectare één are tweeënvijftig centiare (10.152 m²).

Deze aankoop kadert in de bijzondere samenwerkingsovereenkomst die werd gesloten tussen de Stad Gent en het sogent waarbij de reconversie van het gebied "De Porre" werd geregeld.

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^o

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopbelofte De Porre
- financiële bijlage (informatief)

- BSO De Porre (informatief)
- addendum BSO De Porre (informatief)
- Recht van opstal IMEWO (informatief)
- schattingsverslag De Porre (informatief)
- Werkingskosten PORSALG - wijkpark (informatief)
- Werkingskosten PORSCH - school (informatief)
- Werkingskosten PORSEN - seniorenclub (informatief)
- de Porre - erfdiensbaarheid brandweer (informatief)
- kadastrplannen - nieuw-oud (informatief)
- Overeenkomst poort Biebuycklaan (informatief)
- Overeenkomst poort Tuinwijk - 1 (informatief)
- Overeenkomst Tuinwijk - 2 (informatief)
- Overeenkomst Tuinwijk - 3 (informatief)
- Overeenkomst muur Saint-Genoisstraat (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Tussen de Stad Gent en het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf sogent werd d.d. 11 mei 2009 (gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2009) een bijzondere samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot het stadsvernieuwingsproject "De Porre" in Gentbrugge. Doelstelling van deze samenwerkingsovereenkomst was het herstructureren van het gebied van het oude fabriekscomplex "De Porre".

De stadsvernieuwing hield onder meer in dat er een uitbreiding, herstructurering en een heraanleg van de parkzone zou worden gerealiseerd alsook de vervanging van het clubhuis voor senioren door een nieuwbouw 'wijkcentrum' en de uitbreiding en vernieuwing van de schoolgebouwen van de Sportschool. Op 27 oktober 2011 werd in uitbreiding van de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst een addendum opgemaakt bij deze overeenkomst.

Bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 28 januari 2013 werd goedkeuring verleend aan de overdracht van de sportschool en van het wijkcentrum. De authentieke akte voor deze overdrachten werd verleden op 26 maart 2013.

Op heden kan het park aan de Stad worden overgedragen.

Concreet gaat het over de overdracht van volgende onroerende goederen:

Stad Gent (Gentbrugge) - drieëntwintigste afdeling: twee percelen grond met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), Jules de Saint-Genoisstraat 101 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, drieëntwintigste afdeling, sectie B, perceelnummers 0423/W/2 en 0423/X/2 met een gezamenlijke oppervlakte volgens kadaster van één hectare één are tweeënvijftig centiare (10.152 m²).

Bij schattingsverslag d.d. 7 juli 2014, opgemaakt door de bvba Axios vertegenwoordigd door de heer Lode Verdoodt (AXIOS bvba), beëdigd landmeter-expert werd de waarde van het park geschat op 45 € per vierkante meter zijnde een totaal bedrag van vierhonderd zesenvijftig duizend achthonderd veertig euro (456.840,00 €).

Voor het wijkpark De Porre wordt het jaarlijks onderhoud uitgevoerd door de Groendienst vanaf 2014 en is geraamd op twintigduizend driehonderd en vier euro (20.304, 00 €). Het projectnummer is PR4024. De vuistregel van 2 euro/m² per jaar incl. btw werd toegepast.

De nodige bodemattesten die overdracht toelaten zijn voorhanden.

Bij de heraanleg van het park werd door het sogent inmiddels een opstalovereenkomst gesloten met IMEWO voor het plaatsen van een elektriciteitscabine. De opstalakte hiervoor werd verleden op 13 juni 2013. Deze opstalovereenkomst en bijhorende erfdienstbaarheid worden eveneens door de Stad overgenomen.

Na overdracht van het wijkpark zullen alle kosten die betrekking hebben op de school en het wijkcentrum aangerekend zijn door sogent aan de Stad. Voor het wijkpark volgen nog kosten. Deze onroerende goederen worden voortaan door de Stad beheerd. Vandaar dat het aangewezen is om de openstaande renteloze leningen (in BBC-terminologie: vorderingen op extern verzelfstandigde agentschappen) die betrekking hebben op deze onroerende goederen om te zetten in een investeringssubsidie aan sogent.

Dit betreft nog geen definitieve afhandeling van het project De Porre. Dit zal pas gebeuren eens het project volledig is afgerond.

Voor het **projectonderdeel school** (projectcode PORSCH) gaat het om 2.330.232,07 euro uitgekeerde vorderingen. Door de overdracht van de school is de vordering gedaald met 1.768.415,00 euro. Er wordt – voor dit projectonderdeel - nu dus voorgesteld om 561.817,07 euro vorderingen op extern verzelfstandigde agentschappen om te zetten in een investeringssubsidie.

Voor het **projectonderdeel seniorenclub** (projectcode PORSEN) gaat het om 1.077.198,15 euro uitgekeerde vorderingen. Door de overdracht van het gebouw is de vordering gedaald met 711.480,00 euro. Er wordt – voor dit projectonderdeel - nu dus voorgesteld om 365.718,15 euro vorderingen op extern verzelfstandigde agentschappen om te zetten in een investeringssubsidie.

Voor het **projectonderdeel wijkpark** (projectcode PORALG) gaat het om 2.129.295,81 euro uitgekeerde vorderingen. Door de overdracht van het park daalt de vordering met 456.840,00 euro. Er wordt – voor dit projectonderdeel - nu dus voorgesteld om 1.672.455,81 euro vorderingen op extern verzelfstandigde agentschappen om te zetten in een investeringssubsidie.

De nodige kredieten voor de omzetting van de vorderingen op extern verzelfstandigde agentschappen in een investeringssubsidie zijn voorzien via een vervroegde terbeschikkingstelling.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Teneinde de overdracht te kunnen realiseren werd een verkoopovereenkomst opgemaakt die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt overgemaakt.

Gezien het sogent op dit ogenblik de projectonderdelen school (PORSCH), seniorenclub (PORSEN) en wijkpark (PORALG) van het stadsvernieuwingsproject kan finaliseren wordt de gemeenteraad eveneens gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de tussentijdse financiële afhandeling voor deze projectonderdelen.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende verkoopovereenkomst tot aankoop van de volgende goederen:

Stad Gent (Gentbrugge) - drieëntwintigste afdeling: twee percelen met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), Jules de Saint-Genoisstraat 101 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, drieëntwintigste afdeling, sectie B, perceelnummers 0423/W/2 en 0423/X/2 met een gezamenlijke oppervlakte volgens kadaster van één hectare één are tweeënvijftig centiare (10.152 m²),

mits de prijs van vierhonderd zesenvijftig duizend achthonderd veertig euro (456.840,00 EUR).

Artikel 2:

Keurt goed om de volgende vorderingen van de Stad op sogent voor een totaal bedrag van 2.599.991,03 euro om te zetten in een investeringssubsidie aan sogent en dit conform onderstaande gegevens:

- Projectonderdeel school - PORSCH: 561.817,07 euro;
- Projectonderdeel seniorenclub - PORSEN: 365.718,15 euro;
- Projectonderdeel wijkpark - PORALG: 1.672.455,81 euro.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Strategie en Coördinatie — Stedelijke Vernieuwing en Gebiedsgerichte Werking

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34539 *Het voeren van de actieve regie over de verschillende territoriale projectoperationele doelstellingen in functie van stedelijke vernieuwing met aangepaste methodes.*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2014500206 (verwerving onroerend goed) en 5614502048 (omzetting in investeringssubsidie) werd verleend op 06/11/2014

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

- Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP:

De eerste lijn heeft betrekking op de aankoop van het park De Porre. Grondoppervlakte: = 10.128 + 24 m² = 10.152 m² * 45 €/m² = 456.840 euro.

De tweede lijn heeft betrekking op de omzetting van de vordering op sogent in een investeringssubsidie.

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2014	Toelichting	Totaal
402480001	2200000		456.840,00		456.840,00
402150000	6641000		2.599.991,03		2.599.991,03

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2014	Toelichting	Totaal
--------------	----------------	---------------	---------------	-------------	--------

402480001	2802100		456.840,00		456.840,00
402150000	2802100		2.599.991.03		2.599.991.03

De eerste lijn heeft betrekking op de aankoop van het park De Porre: de stad betaalt geen cash maar brengt de aankoopprijs in mindering van de vordering van de Stad op sogent.

De tweede lijn heeft betrekking op de omzetting van de vordering op sogent in een investeringssubsidie.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 16 december 2014

- Met unanimitéit