

OPSCHRIFT

Vergadering van 8 oktober 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00829

Onderwerp:

Opstart van de bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van de pastorie gelegen te Gentbrugge, Klokstraat 25. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en CIB-net (thans FED-net) van 27 juni 2011, goedkeuring te verlenen aan de opstart van de bemiddelingsopdracht voor de verkoop van de pastorie, gelegen te Gentbrugge, aan en nabij de Klokstraat 25, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 21ste afdeling, sectie A, perceelnummer 418/W/6, voor en mits de instelprijs van 780.000,00 EUR.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

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';
- De samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en FED-net voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en de opstart van de bemiddelingsopdrachten, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2011.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkoopbundel
- Plannen, hypothecair getuigschrift
- stedenbouwkundig uittreksel
- bodemattest, EPC, attesten elektriciteit, verwarming en asbest
- reinigingsattest en keuring aardgasinstallatie
- schattingselementen
- schrijven onroerend erfgoed en historische studie
- schattingsrapport
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 27 juni 2011 keurde de gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de Stad Gent en CIB-net (thans van naam gewijzigd in FED-net) voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en de opstart van de bemiddelingsopdrachten.

De hiernavolgende stadseigendom kan te koop aangeboden worden op de private markt: De pastorie op en met grond, gelegen te Gentbrugge, aan en nabij de Klokstraat 25, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 21ste afdeling, sectie A, perceelnummer 418/W/6, met een oppervlakte volgens kadaster van 1.966m² en volgens meting van 1.875,40m².

De parochiale werking is inmiddels geherlocaliseerd en de inwonende pastoor zal de pastorie verlaten eind oktober 2014. Zodra het Bisdom officieel akkoord heeft betuigd met betrekking tot de verkoop, kan de bemiddelingsopdracht opgestart worden.

Alle betrokken diensten, waaronder de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, de dienst Monumentenzorg en Architectuur en de Groendienst, hebben geen bezwaren tegen de verkoop. Gebeurlijke opmerkingen en voorwaarden worden meegenomen in de verkoop.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor voormelde stadseigendom werd het bemiddelingsdossier met alle lasten en voorwaarden van de verkoop overhandigd aan FED-net en werd de instelprijs vastgesteld op 780.000,00 EUR.

Deze instelprijs is tot stand gekomen in samenspraak via oriënterende gesprekken met FED-net en conform het schattingsverslag de dato 7 juli 2014, opgemaakt door de heer Jeroen De Corte, bouwkundig en landmeetkundig ingenieur.

Alle wettelijk verplichte documenten nodig voor de verkoop van voormelde stadseigendom, die alle lasten en voorwaarden van de verkoop bepalen, zijn ingesloten in de verkoopbundel. Hierin zijn onder meer volgende bijzondere bepalingen opgenomen:

- Het te verkopen goed staat afgebeeld op een opmetingsplan opgemaakt dd. 19 juni 2014 door de heer Gregory Pieters, landmeter-expert bij de stad Gent.
- Wat betreft het gebruik: De huidige bewoner zal het pand verlaten hebben eind oktober 2014. Vervolgens is er nog tijdelijk een bezetting ter bede in afwachting van de verkoop, vrij bij akte of mits 1 maand vooropzeg.
- Het energieprestatiecertificaat werd afgeleverd de dato 17 augustus 2012.
- De ondergronde stookolietank is buiten gebruik gesteld. Conform VLAREM werd een attest van reiniging, lediging en vulling en een attest van buitendienststelling afgeleverd.
- Stedenbouwkundige mogelijkheden overeenkomstig het advies van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning:
 - *De totale vloeroppervlakte is groter dan 250m², waardoor het pand geen te beschermen eengezinswoning is. In dit geval kan een hoofdfunctie zoals diensten, horeca gemeenschapsuitrustingen en dergelijke toegelaten worden voor zover zij geen te grote verkeersaantrekkende functie uitoefenen.*
 - *De woningtypetoets van Gent geeft een negatief advies voor een opdeling naar een meergezinswoning. Indien hier toch een woonoppervlakte van aanzienlijk groter dan 250m² aanwezig zou zijn, dan kan de mogelijkheid om toch af te wijken op de woningtypetoets nog*

verder onderzocht te worden. Het aantal woongelegenheden mag dan zeker niet meer dan 1 per bouwlaag bedragen en de normen van het algemene bouwreglement (onder andere 1 woonentiteit van minstens 80m²) blijven van toepassing.

Gelet op waardevolle indeling van de gelijkvloerse bouwlaag, de ligging van de inkom centraal in de woning en de trap achteraan is een opdeling zeker niet evident. Een voorstel tot een opdeling moet grondig worden onderzocht door de diensten Stedenbouw, Monumentenzorg en de Brandweer.

Bij voorkeur wordt eerst gezocht naar een vorm van geschakelde woningen (intern geen gemeenschappelijke delen, elk een voordeur aan de buitengevel).

- Bij voorkeur wordt de woning behouden als eengezinswoning, eventueel met op de gelijkvloerse bouwlaag een praktijkruimte. Deze invulling toont het meeste respect voor deze waardevolle woning.

- Het aparte gebouw in de tuin (links) kan eveneens worden gebruikt voor praktijkruimte.

- Voorschreven goed is opgenomen als relict in de Inventaris van Onroerend Erfgoed en werd opgenomen op de lijst van beschermingswaardig erfgoed.

Naar kandidaat-kopers geeft de dienst Monumentenzorg en Architectuur volgende voorwaarden en richtlijnen mee:

Het pand met zijn omgevingsaanleg moet integraal behouden blijven. Eventuele wijzigingen en of kleine aanpassingen aan de gevels, de bedaking en aan het interieur van het hoofdgebouw dienen beperkt te blijven. Wijzigingen aan de bijgebouwen in de tuin voor functies gerelateerd aan het hoofdgebouw zijn bespreekbaar. Alle wijzigingen en aanpassingen dienen vooraf besproken en goedgekeurd te worden door de dienst Monumentenzorg en Architectuur (contactpersoon: Mieke Vincent, tel. 09/269.37.50). Alle aanpassingen zowel voor het exterieur als voor het interieur dienen met respect voor de bestaande structuur en de bijhorende architecturale karakteristieken van het gebouw te gebeuren. Het behoud van waardevolle architecturale elementen (bv. trap, schouwen, vloeren, binnendeuren, afwerking van plafonds, enzovoort) is het uitgangspunt. Er lopen gesprekken met Onroerend Erfgoed om de bomen te beschermen, alsook het pand en de volledige omgevingsaanleg.

Onroerend Erfgoed heeft het goed opgenomen op de lijst van beschermingswaardig erfgoed. Dit wil zeggen dat het goed ‘in aanmerking komt’ om beschermd te worden, maar er zijn geen concrete vooruitzichten om het pand effectief te beschermen als monument (krachtens Ministerieel Besluit). Tot zolang kunnen de eigenaars dan ook geen subsidies krijgen bij restauratiewerken.

Onroerend Erfgoed kan zich vinden in de voorwaarden en adviezen van de Groendienst en Dienst Monumentenzorg en Architectuur. Bij een bescherming als monument zouden dezelfde voorwaarden door het agentschap worden opgelegd. Ter aanvulling wil Onroerend Erfgoed het beeldbepalende karakter en de hoge ensemble- en intrinsieke waarde benadrukken van de neogotische villa, wagenhuis, bijgebouw en grote deels ommuurde tuin met straatsiersmeedwerk en waardevolle groencomponenten (twee rode beuken, hemelboom, esdoorn, en taxus als rest van een oude haag).

Bij Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen zijn Mevr. Linda Wylleman (09 276 24 52) en Mevr. Annelies Schepens (09 276 24 55) respectievelijk bevoegd voor advisering omtrent bouwkundig en landschappelijk erfgoed in de regio van Gentbrugge.

De hypotheekbewaarder wordt ontslaan van ambsthalf inschrijving bij de overschrijving van de authentieke akte-verkoop.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de opstart van de bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van de pastorie, gelegen te Gentbrugge, aan en nabij de Klokstraat 25, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 21ste afdeling, sectie A, perceelnummer 418/W/6, voor en mits de instelprijs van 780.000,00 EUR, op basis van de verkoopbundel met alle lasten en voorwaarden van de verkoop die bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

Artikel 2:

De partijen verklaren uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van de akte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *PR40307 Herhuisvesting - centralisatie LT*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Niet van toepassing: commissieloon ten laste van de koper.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	
403070000	2600100	NIET-RELEVANT	550.000€	
403070000	2610100	NIET_RELEVANT	230.000€	

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Geschatte verkoopprijs

De ontvangst kan verrekend worden op budgetplaats 403070000 met budgetpositie 2600100 voor het deel grond en 2610100 voor het deel gebouw van het dj. 2015.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopbundel