

## OPSCHRIFT

Vergadering van 5 december 2013

Besluit nummer: 2013\_GR\_01223

### Onderwerp:

**Sluiten van een aankoopovereenkomst alsook de goedkeuring van het ontwerp authentieke akte met betrekking tot diverse onroerende goederen gelegen te 9050 Gent, Hoveniersstraat / Hilarius Bertolfstraat (voormalige Doe het Zelf zaak Standaert) - Goedkeuring**

### Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot aankoop van de volgende onroerende goederen:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0123/H met een oppervlakte volgens meting van een are vijf centiare zesennegentig decimilliare (105,96 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0124/Z met een oppervlakte volgens meting van eenenzestig centiare achtentwintig decimilliare (61,28 m<sup>2</sup>);
3. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 50 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0133/B/2 met een oppervlakte volgens meting van negentien are vierentwintig centiare zes decimilliare (1924,06 m<sup>2</sup>);
4. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +40 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0124/B/2 met een oppervlakte volgens meting van zeven are tweeënnegentig centiare zevenentwintig decimilliare (792,27 m<sup>2</sup>);

Deze aankoop kan gerealiseerd worden mits de aankoopprijs van 1.115.906,26 € conform het bod dat bij collegebeslissing dd. 17 oktober 2013 werd uitgebracht.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd goedkeuring te verlenen onder opschortende voorwaarde van vonnis door de Rechtbank van Koophandel aan de overeenkomst tot aankoop van de volgende onroerende goederen vervat in de curatele van het faillissement:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/E met een oppervlakte volgens kadaster van negenendertig centiare (39 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te

9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënvijftig centiare (352 m<sup>2</sup>);

Deze aankoop kan gerealiseerd worden mits de aankoopprijs van 193.600 € conform het bod dat bij collegebeslissing dd. 17 oktober 2013 werd uitgebracht.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

### AANHEF

**De gemeenteraad is bevoegd op grond van:**

- 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):**

- verkoopsovereenkomst
- opmetingsplan
- brief goedkeuring splitsing
- oorspronkelijk schattingsverslag
- bijkomende schattng Standaert Site
- financiële bijlage (informatief)
- ontwerpakte BVBA Standaert

---

### MOTIVERING

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

Begin juli 2012 werd de Stad Gent door de eigenaars van de site gelegen in de Hoveniersstraat/Hilarius Bertolfstraat gecontacteerd met de vraag of de Stad interesse had om de handelszaak met bijhorende gronden en aanhorigheden te verwerven.

Gezien dit een opportuniteit kon zijn voor het stadsvernieuwingsproject "Ledeberg Leeft" werd opdracht gegeven aan de betrokken diensten om hier een inschatting te maken van de mogelijke kostprijs en een onderzoek te starten naar de mogelijke invullingen die op dit gebied kunnen gerealiseerd worden (hiertoe werd een bouwblokonderzoek opgestart).

Door de dienst Vastgoedbeheer werd opdracht gegeven aan heer Jeroen De Corte, beëdigd landmeter-expert om de goederen te schatten. Hiertoe werd een schattingsverslag dd. 14 januari 2013 opgemaakt

Concreet werden volgende onroerende goederen geschat:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/E met een oppervlakte volgens kadaster van negenendertig centiare (39 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënvijftig centiare (352 m<sup>2</sup>);
3. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0123/H met een oppervlakte volgens kadaster van een are achtentwintig centiare (128 m<sup>2</sup>);
4. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een garage met aanhorigheden gelegen te 9050 Ledeberg (Gent), Hoveniersstraat +38, gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder de twintigste afdeling sectie A met nummer 0124/Z met een oppervlakte van 62m<sup>2</sup>;
5. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een magazijn met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 50 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0133/B/2 met een oppervlakte volgens kadaster van twintig are (2000 m<sup>2</sup>);
6. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een magazijn met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +40 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0124/B/2 met een oppervlakte volgens kadaster van zes are achtennegentig centiare (698 m<sup>2</sup>);
7. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een appartementsgebouw met aanhorigheden, gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 30/40 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0127/B/7 met een oppervlakte volgens kadaster van twee are achtentwintig centiare (228 m<sup>2</sup>);

Begin juni 2013 werden de goederen door de eigenaars en de curator te koop aangeboden aan de markt. Gezien de curator op de hoogte was van de interesse van de Stad werden wij hiertoe door hem gecontacteerd.

Bij collegebeslissing dd. 13 juni 2013 werd door het college van Burgemeester en schepenen de goedkeuring gegeven om een bod uit te brengen op bovenvermeld goederen. Concreet werd een bod worden uitgebracht van honderdtwintig duizend euro (120.000 €) voor de goederen opgenomen in het faillissement (goederen vermeld onder punt 1 en 2) en één miljoen honderd drieënveertig duizend en tien euro éénentachtig eurocent (1.143.010,81 €) voor de goederen in privaat bezit van de familie (goederen vermeld onder punt 3,4,5,6).

Er werd geen bod uitgebracht op de goederen beschreven onder punt 7 gezien de Stad geen interesse had/heeft in de aankoop van deze appartementen.

De curator van het faillissement bracht de Stad Gent op de hoogte dat een akkoord kon worden bereikt over de goederen gelegen in het binnengebied (goederen 3,4,5 en 6) maar dat geen akkoord kon worden bereikt voor de goederen opgenomen in het faillissement (goederen 1 en 2).

De curator bracht de Stad Gent eveneens op de hoogte dat een bod werd uitgebracht op de appartementen (goed 7). Dit bod werd ook voor verdere onderhandeling weerhouden.

De reden om het bod voor de parkeergronden niet te weerhouden was dat de curator deze

gronden niet ziet als parkeerplaats maar als mogelijks te ontwikkelen gronden voor wonen.

Feedback met de betrokken diensten alsook feedback met de schatter leverde op dat deze stelling kon weerhouden worden en dat eenzelfde grondprijs zou gehanteerd moeten worden als deze die werd bepaald voor de grondwaarde in de Hilarius Bertolfstraat namelijk 550 €/m<sup>2</sup>. Gezien de slechte staat van het goed vermeld onder punt 1 werd hieraan geen waardebepaling meegegeven en werd de nuttige oppervlakte weerhouden op basis van het goed vermeld onder punt 2 zijnde 352 m<sup>2</sup> en aldus werd de waarde bepaald op 193.600 €.

Door de derde partij die een bod heeft uitgebracht op de appartementen zijde Hilarius Bertolfstraat werd gevraagd in hoeverre de stad de mogelijkheid wou onderzoeken om inpandig te parkeren en/ of de gronden noodzakelijk voor dit parkeren konden aangekocht worden.

Op 30 september 2013 werd een opmetingsplan afgeleverd door de landmeetcel van de Stad Gent en werd bepaald dat een totale oppervlakte van 164,27 € kon worden verkocht aan de kopers van de appartementen om inpandig parkeren mogelijk te maken. De waardering van deze gronden werd conform het schattingsverslag dd. 14 januari 2013 bepaald op 165 €/m<sup>2</sup> en werd bepaald op 27.104,55.

Belangrijkste gevolg van splitsing van deze percelen om inpandig parkeren toe te laten is dat een betere configuratie en geometrie van het binnengebied kan worden nagestreefd en dat het bod van de Stad Gent op dit binnengebied voor een bedrag van 27.104,55 € kon worden verlaagd tot 1.115.906,26 €.

De dienst Stedenbouw kon zich met deze splitsing van het perceel akkoord verklaren en gaf per schrijven dd. 11 oktober 2013 zijn goedkeuring.

Bij collegebeslissing dd. 17 oktober 2013 werd door het college goedkeuring gegeven aan de wijziging van dit bod en werd een aangepast bod uitgebracht van 193.600,00 € op volgende goederen:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/E met een oppervlakte volgens kadaster van negenendertig centiare (39 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënvijftig centiare (352 m<sup>2</sup>);

En werd een aangepast bod van 1.115.906,26 € uitgebracht op de goederen volgens het metingsplan:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0123/H met een oppervlakte volgens meting van een are vijf centiare zesennegentig decimilliare (105,96 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0124/Z met een oppervlakte volgens meting van eenenzestig centiare achtentwintig decimilliare (61,28 m<sup>2</sup>);
3. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent

(Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 50 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0133/B/2 met een oppervlakte volgens meting van negentien are vierentwintig centiare zes decimilliare (1924,06 m<sup>2</sup>);

4. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +40 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0124/B/2 met een oppervlakte volgens meting van zeven are tweeënnegentig centiare zevenentwintig decimilliare (792,27 m<sup>2</sup>);

Dit bod werd per schrijven dd. 18 oktober 2013 overgemaakt aan curator van het faillissement die dit op zijn beurt op zo een kort mogelijke termijn zal laten goedkeuren door de Rechtbank van Koophandel die het faillissement behandelt. Ingevolge advies van de curator van het faillissement zal dit bod naar alle waarschijnlijkheid door de rechtbank worden weerhouden en kan de aankoop met het oog op de subsidiëring van de site Standaert in 2013 worden goedgekeurd.

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

Met betrekking tot de goederen die niet in het faillissement zijn begrepen kon met de eigenaars een definitieve overeenkomst worden gesloten voor de prijs van 1.115.906,26 € om tot aankoop van deze goederen te kunnen overgaan. De eigenaars hebben hiertoe een verkoopsovereenkomst ondertekend.

Met betrekking tot de overige goederen opgenomen in het faillissement kon met de curator reeds een akkoord worden bereikt dat nog bekrachtigd dient te worden door de Rechtbank van Koophandel. Hiertoe werd ontwerp van authentieke akte opgemaakt dat aan de goedkeuring van de rechtbank zal worden voorgelegd. Deze aankoop kan gerealiseerd worden voor de prijs van 193.600 €

---

#### **Beslist het volgende:**

---

### **VOORSTEL**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop van de hierna vermelde goederen:

1. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0123/H met een oppervlakte volgens meting van een are vijf centiare zesennegentig decimilliare (105,96 m<sup>2</sup>);
2. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +38 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0124/Z met een oppervlakte volgens meting van eenenzestig centiare achtentwintig decimilliare (61,28 m<sup>2</sup>);
3. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 50 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0133/B/2 met een

oppervlakte volgens meting van negentien are vierentwintig centiare zes decimilliare (1924,06 m<sup>2</sup>);

4. **Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +40 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0124/B/2 met een oppervlakte volgens meting van zeven are tweeënnegentig centiare zevenentwintig decimilliare (792,27 m<sup>2</sup>);

mits de prijs van één miljoen honderd en vijftienduizend negenhonderd en zes euro zesentwintig eurocent (1.115.906,26 EUR).

#### **Artikel 2:**

Keurt goed, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Rechtbank van Koophandel, de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende authentieke akte tot aankoop van de hierna vermelde goederen:

**Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat +44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/E met een oppervlakte volgens kadaster van negenendertig centiare (39 m<sup>2</sup>);

**Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling** Een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënvijftig centiare (352 m<sup>2</sup>);

mits de prijs van honderd drieënnegentig duizend zeshonderd euro (193.600,00 EUR).

---

### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

#### **Facility Management — Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** *het operationeel uitvoeren van een vastgoedbeheer*

#### **Visum van de financieel beheerder:**

Het visum nummer 2013502706 - 2013502707 werd verleend op 07/11/2013

#### **Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

artikel	KP/PSP	budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	nummer	jaar 2013	jaar x+1	jaar x+2	jaar x+3	jaar x+4	jaar x+5	
9300000/712-60	PAT.000559.001	1.115.906,26 €						1.115.906
9300000/712-60	PAT.000559.001	193.600 €						193.600

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

Aankoop panden deels uit een faillissement (parking), deels privaat  
Aktekosten te verrekenen binnen hetzelfde artikel na opmaak akte

Verwachte ontvangsten:  
niet van toepassing

---