



Vergadering van 15 oktober 2019

2019_GRMW_01031 Lichten van een optie tot aankoop van het onroerend goed gelegen te Gent, Rerum-Novarumplein 10 - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Mathias De Clercq

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Een groot aantal van de sociale woningen in Nieuw Gent, aan en nabij de Kikvorsstraat, is in slechte staat. De hoogbouwappartementen Saturnus, Jupiter, Mercurius, Orion, Aurora en Milenka dateren uit de jaren '70 en zijn helemaal verouderd. Ook de publieke ruimte rond de gebouwen is vandaag niet zo aantrekkelijk en heeft nood aan extra impulsen om de buurt levendiger en dynamischer te maken. De Stad Gent en WoninGent hebben daarom de handen in elkaar geslagen en willen van Nieuw Gent opnieuw een levendige wijk maken waar het aangenaam wonen en leven is.

Om dit voor te bereiden is er samen een stedenbouwkundige studie uitgevoerd.

De gemeenteraad keurde op 26 juni 2018 een samenwerkingsovereenkomst goed tot gezamenlijke realisatie met WoninGent van het project Nieuw Gent, waarbij een aantal stadseigendommen in opstal werden gegeven en waarbij voor een aantal eigendommen van derden, de Stad WoninGent zal bijstaan bij dit verwervingsproces.

Eén van die eigendommen is gelegen aan het Rerum-Novarumplein, eigendom van de vzw Parochiale Werken Kristus Koning. Volgens voormelde stedenbouwkundige studie dient hiervan een deel voorgrond gelegen voor een parochiezaal en een deel van een aanpalende bouwgrond te worden verworven.

Wat de voorgrond voor de parochiezaal betreft is intussen uit het schatingsverslag gebleken dat gezien er zo een groot bedrag aan minwaarde restant moet worden betaald, dat het gewoon grondpositioneel beter is mits een kleine meerkost van meteen gans die parochiezaal met parking aan te kopen. Bovendien zijn er zo veel ruimtevragen in de wijk die dan een stek kunnen krijgen in die parochiezaal.

Doordat enerzijds de rol die WoninGent, wat de ontwikkeling van dat veld betreft, nog zal opnemen intussen wat onduidelijk is en anderzijds de Stad nog over een restbedrag beschikt vanuit de middelen van het Vlaams Grootstedenbeleid 2015, dat uiterlijk dit jaar moet worden uitgegeven, is beslist dat de Stad en niet WoninGent betrokken eigendom zou aankopen.

In juni 2019 zijn daartoe de gesprekken met vzw Parochiale Werken Kristus Koning opgestart.

De feestzaal is thans in gebruik bij tal van verenigingen. De eigenaar is bereid het pand aan schattingsprijs te verkopen, maar stelt als voorwaarde om als overgangperiode naar de gebruikers toe, het gebouw nog tot 30 juni 2020 te mogen gebruiken. Dit is voor de Stad aanvaardbaar omdat dit de Stad intussen toelaat meer zicht te krijgen op en werk te maken van haar totaal behoeftenplan en de inpasbaarheid van de aldus beëindigde gebruikscontracten hetzij in de Kring of elders te overwegen, zonder zich daartoe tot iets te engageren. Evenwel was dit alleen maar mogelijk mits het voorleggen van een gunstig brandweerverslag, wat verwacht wordt tegen half oktober.

De kosten voor het PTI-maken van de feestzaal (publiek toegankelijke inrichting) bedragen 160.500 tot 250.500 euro.

Gezien dit sowieso maar over een overgangperiode van 5 à 8 jaar gaat in afwachting van de nieuwe projectontwikkeling aan het plein, zullen, alvorens die renovatiewerken in te plannen, een aantal alternatieve scenario's worden onderzocht.

Concreet wordt volgend goed aangekocht: een perceel grond met gebouw gelegen te 9000 Gent, Rerum-Novarumplein 10, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 679X, met een oppervlakte volgens meting van zeventien are één centiare vierentwintig decimilliare (1.701,24 m²).

De prijs bedraagt 505.000 euro volgens schattingsverslag van Claeysens en Couckuyt opgemaakt op 27 mei 2019. Deze aankoop gebeurt met de restmiddelen van het Vlaams Grootstedenbeleid 2015.

De overeenkomst voor de huur van 3 parkeerplaatsen wordt door de Stad overgenomen (74,37 euro/maand).

De gevolgkosten voor het groen bedragen 1.472,00 euro per jaar.

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de verkoopbelofte, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 4519001543

Voorgestelde uitgaven: € 505.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Het bedrag van de notariskosten wordt vastgesteld na het verlijden van de akte.

Dienst*	SGW	SGW
Budgetplaats	404900005	404900005
Categorie*	I	I
Subsidiecode	VLA-GSB	NIET RELEVANT
2019	385.836,74 €	119.163.26 €
Totaal	385.836,74 €	119.163.26 €

Verwachte ontvangsten: € 390.337,34

Dienst*	SGW	Vastgoed
Budgetplaats	404900005	347250002
Categorie*	I	E
Subsidiecode	VLA-GSB	Niet Relevant
2019	385.836,74 €	38,40 €
2020		892,44 €
2021		892,44 €
2022		892,44 €
2023		892,44 €
2024		892,44 €
Totaal	385.836,74 €	4.500,60 €

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkoopbelofte (deel van de beslissing)
- opmetingsplan
- schattingsverslag
- kostenraming
- inventaris

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de optie, aan de Stad Gent verleend door de verkoper bij de bijgevoegde verkoopbelofte, tot aankoop van een perceel grond met gebouw gelegen te 9000 Gent, Rerum-Novarumplein 10, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, achtste afdeling, sectie H, perceelnummer 679X, met een oppervlakte volgens meting van zeventien are één centiare vierentwintig decimilliare (1.701,24 m²), tegen de prijs van 505.000 euro.