



Vergadering van 14 december 2015

**2015\_GR\_00977 Principiële beslissing voor de aankoop, na sloop, van een deel van het perceel grond gelegen Jean Béthunestraat 7-9, Gent (voormalige werkplaats en loods) - Goedkeuring**

### **Melding van de algemeen directeur**

#### **Intrekking**

De gemeenteraad heeft dit besluit op 17 december 2018 ingetrokken. (cfr. 2018\_GR\_01029)

**Beslissing:** Goedgekeurd in vergadering van 14 december 2015

#### **Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Daniel Termont, burgemeester-voorzitter  
de heer Mathias De Clercq, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; de heer Tom Balthazar, schepen; de heer Filip Watteeuw, schepen; de heer Christophe Peeters, schepen; de heer Resul Tapmaz, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; de heer Paul Goossens; mevrouw Gabi De Boever; de heer Guy Reynebeau; de heer Filip Van Laecke; mevrouw Fatma Pehlivan; de heer Sami Souguir; mevrouw Zeneb Bensafia; de heer Dirk Holemans; mevrouw Anne Schiettekatte; de heer Siegfried Bracke; mevrouw Caroline Van Peteghem; mevrouw Greet Riebbels; de heer Sven Taeldeman; mevrouw Stephanie D'Hose; mevrouw Sara Matthieu; de heer Guido Meersschaut; mevrouw Camille Daman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Gert Robert; de heer Bram Van Braeckevelt; mevrouw Mieke Bouve; mevrouw Astrid De Bruycker; de heer Ömer Faruk Demircioglu; de heer Robin De Wulf  
de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Tom Balthazar

### **Juridisch kader**

**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'.

### **Motivering**

In 2012 kreeg het sogent de opportuniteit om de site gelegen te Gent (Sint-Amandsberg), Jean Béthunestraat 7 – 9 aan te kopen.

Concreet betrof de aankoop diverse percelen grond met daarop een woning en diverse werkplaatsen.

Deze goederen zijn bij het kadaster gekend onder Gent, 19de afdeling Sint-Amandsberg, 2de afdeling, sectie C, perceelnummers 0963/W/4, 0963E5, 0963/V/4 en 0963/P/4 met een oppervlakte volgens meting van 2.017 vierkante meter.

De site kent een lange, smalle vorm en bevindt zich grotendeels in het binnengebied van een bouwblok. De breedte aan de straat is beperkt tot een 13,5 m, de diepte bedraagt 85 m.

Door deze ingesloten ligging is het niet vanzelfsprekend om deze site te verkavelen voor individuele eengezinswoningen. Na onderzoek is wel gebleken dat deze site zich perfect leent voor een kleinschalig cohousingproject, waarbij enkele ruimtes, waaronder de tuin, gedeeld kunnen worden door de verschillende bewoners.

Gezien de site grenst aan zowel het Welzijnsbureau Sint-Amandsberg (OCMW-Gent), het buurtcentrum van de wijk Dampoort (Stad Gent) als aan de toekomstige sociale kruidenier zou een uitbreiding van de huidige doorsteek met een groene ruimte bovendien een grote kwaliteitsverbetering kunnen betekenen voor de reeds bestaande doorsteek. Eveneens zou deze ruimte dan ook kunnen ingezet worden door de Dienst Buurtwerk om buitenactiviteiten te organiseren.

Concreet zou de Stad een deel van het perceel grond gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 19de afdeling Sint-Amandsberg, deel van het perceelnummer 0963W4 met een oppervlakte volgens meting van 216 vierkante meter kunnen verwerven.

Hiertoe werd een opmetingsplan opgemaakt door de heer David Ibens, landmeter-expert, hiertoe beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg (LAN 061255).

Sogent wenst het grootste deel van de site te vermarkten aan een aantal gezinnen die zich verenigen als groep. De groep zal het perceel in zijn huidige staat aankopen van sogent, de panden slopen en er een project gemeenschappelijk wonen (cohousing) realiseren.

Gezien de groep zal instaan voor zowel de sloop als de heropbouw, komt zij in aanmerking om te genieten van het verlaagde btw-tarief van 6 %.

Pas na de sloop en het bouwrijp maken van de gronden zal door het sogent de verkoop van de doorsteek annex groenzone aan de Stad kunnen gerealiseerd worden.

Op de percelen staat momenteel een leegstaand en verouderd fabriekspand. Het pand staat over beide percelen dus op dat van het toekomstige cohousingproject alsook op de doorsteek. Een gedeeltelijke afbraak zal zowel technisch als logistiek moeilijk zijn. Een gezamenlijke sloop lijkt een veiliger en een meer financieel haalbare oplossing te zijn dan een opgedeelde sloop. Sogent zal dan ook aan de groep de verplichting opleggen om ook de sloop van het pand op het perceel bestemd voor de Stad Gent uit te voeren. De sloop zal ten vroegste eind 2015 kunnen starten.

De historische kosten en de te maken kosten om het terrein bouwrijp te maken, werden opgelijst in een raming waarbij de mogelijke kosten voor het perceel van de Stad Gent verhoudingsgewijs werden toegepast.

De sloopkosten voor het gedeelte dat buiten het cohousingproject valt, zullen in mindering gebracht worden van de aankoopprijs van de groep en bijgeteld worden bij de aankoopkosten van het perceel bestemd voor de Stad Gent. Het totaalbedrag voor de aankoop door de Stad bedraagt volgens raming 47.457,63 € voor de venale waarde van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten (voor sloop, exploitatie, erelonen, ...) wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € oplevert.

De effectieve aankoop kan enkel gesloten worden onder voorbehoud van het verkrijgen van alle nodige documenten die nodig zijn om deze overdracht te kunnen realiseren.

Door sogent werd aan de Stad gevraagd om de gemeenteraad te verzoeken zijn principële goedkeuring te geven aan de verwerving, na sloop, van een deel van een perceel grond gelegen te Gent (Sint Amandsberg), met een oppervlakte volgens meting van 216 vierkante meter volgens het plan hierbijgevoegd voor een totaalbedrag volgens raming van 47.457,63 € voor de aankoop van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € betekent.

## **Financiële informatie**

### **Voorgestelde uitgaven:**

Gebudgetteerd:

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20140606\_AV\_opmetingsplan J Bethunestraat.pdf
- 20150826\_FR\_kostenraming overdracht stad Gent.xlsx
- 20120305\_VE\_Deskundig verslag Jean De Bethune.pdf
- 20151028\_FR\_financieel advies Bethunestraat.docx

## **Beslissing**

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimiteit

**Artikel 1:**

Verklaart zich principieel akkoord met de aankoop, na sloop, van een deel van het perceel grond gelegen Jean Béthunestraat 7-9 (voormalige werkplaats en loods), gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 19de afdeling Sint-Amandsberg, zijnde perceelnummer 0963W4 met een oppervlakte volgens meting van 216 m<sup>2</sup>, voor een bedrag volgens raming van 47.457,63 € voor de venale waarde van de gronden en 38.593,16 € voor de bijkomende kosten (voor sloop, exploitatie, erelonen, ...) wat een totaal te voorzien bedrag van 86.050,79 € betekent.

**Belangrijke bepalingen**

geen