



Vergadering van 15 februari 2022

2022_GR_00124 Sluiten van een ruilovereenkomst met WoninGent met betrekking tot grond aan de Opgeëistenlaan - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en boek III, titel VII 'Ruil';
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel X, I. bruiklening of commodaat.

Motivering

De 3 hoogbouwtorens gelegen aan de Opgeëistenlaan, Begijnhoflaan, Griendeplein en de Filips van Cleeflaan werden in de jaren 70 opgetrokken.

Deze hoogbouwtorens voldoen niet meer aan de hedendaagse normen inzake bouw- en woonkwaliteit, leefbaarheid, energieprestatie, brandweernormen ... en worden derhalve gefaseerd gesloopt en vervangen.

Fase 1 en 2 zijn in afrondingsfase, thans dient fase 3 zich aan.

Om dit te realiseren dient er enerzijds een ruil van grond met WoninGent te gebeuren en anderzijds een gebruiksovereenkomst van stadsgrond waarop WoninGent gesubsidieerde omgevingsaanleg zal doen.

Concreet betreft het de volgende goederen:

De Ruilovereenkomst

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Lot 3 - eigendom WoninGent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/F52, met een oppervlakte volgens meting van zeventhonderdvijftig komma tweeënzestig vierkante meter (750,62 m²).

Lot 6 - eigendom WoninGent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/S52, met een oppervlakte volgens meting van vijftien komma dertien vierkante meter (15,13 m²).

Lot 8 - eigendom Stad Gent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/A10, met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend honderdzesenveertig komma negentig vierkanter meter (2.146,90 m²).

De gebruiksovereenkomst

Lot 1 - eigendom Stad Gent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/A10, met een oppervlakte volgens meting van tweehonderdveertig komma veertig vierkante meter (240,40 m²).

Lot 2 - eigendom Stad Gent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/A10, met een oppervlakte volgens meting van duizenddriehonderdtweëndertig komma eenenveertig vierkante meter (1332,41 m²).

Lot 5 - eigendom Stad Gent

Stad Gent – vijftiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/A10, met een oppervlakte volgens meting van zeventienhonderdentwaalf komma zesenzeventig vierkante meter (712,76 m²).

De goederen werden opgemeten door Marijke Brondeel, landmeter-expert voor de Stad Gent, hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent.

De ruil kan gerealiseerd worden zonder opleg omdat de stad destijds de gronden kosteloos verwierf van WoninGent en de stad vragende partij is naar meer kwaliteitsvolle woningen.

Bijzonderheid: voor het notarieel verlijden van de voorliggende overeenkomst dient voorafgaand omwille van de splitsing van percelen met het oog op woningbouw, het doorlopen van een verkavelingsprocedure te gebeuren.

Gezien de complexiteit van deze procedure met medegaande werklast kwamen partijen overeen deze procedure niet te doorlopen en de overeenkomst enkel onderhands te sluiten.

Pas nadat de bouwfase is afgerond en de gebouwen zijn opgericht zal de overeenkomst notarieel worden verleden, op welk moment geen verkavelingsvergunning meer is vereist, gezien het om bebouwde grond gaat.

Mocht er omtrent het niet voorhanden zijn van een verkavelingsvergunning een klacht worden ingediend en een procedure worden gevoerd, waardoor de werken niet (tijdig) kunnen starten of worden stilgelegd, zal de stad niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor elke vorm van schade ten gevolge hiervan.

Indien zich intussen een schadegeval voordoet, wat de oorzaak ervan ook is, waarbij de stad, bij gebreke aan tegenstelbaarheid van onderhavige overeenkomst aan derden, door deze laatste wordt aangesproken, verklaart WoninGent als eigenaar van grond en gebouwen, de stad te zullen vrijwaren voor elke vorm van aansprakelijkheid.

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

De in de ruilovereenkomst verwerkte en beschreven bruikleen zal het voorwerp uitmaken van enkel een collegebeslissing.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende ruil niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant/WoninGent, wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Bijgevoegde bijlage(n):

- ruilbelofte (deel van de beslissing)
- plan - Rabot fase 3

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de ruiloptie, aan de Stad Gent verleend door middel van de bij dit besluit gevoegde ruilbelofte, tot kosteloze ruil van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/F52, met een oppervlakte volgens meting van zevenhonderdvijftig komma tweeënzestig vierkante meter (750,62 m²) en perceelnummer 3635/S52, met een oppervlakte volgens meting van vijftien komma dertien vierkante meter (15,13 m²), eigendom van WoninGent, met een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Opgeëistenlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vijftiende afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3635/A10, met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend honderzesenveertig komma negentig vierkanter meter (2.146,90 m²), eigendom van de stad.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de ruilakte in zijn registers.