



Vergadering van 20 september 2022

**2022\_GR\_00798 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. een onroerend goed gelegen aan de Racingstraat te Gentbrugge - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Tine Heyse

**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 Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293.
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

**Motivering**

Vzw Begeleidingscentrum Stappen heeft samen met 2 particulieren de bv Nest Impact Invest, Lange Violettestraat 247, 9000 Gent, opgericht die een vastgoedvennootschap uitmaakt met als voorwerp het verwerven, aankopen, bouwen, verbouwen, beheren, ruilen, huren, verhuren, inrichten en investeren in onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, in de Gentse regio of daarbuiten, teneinde die te verhuren aan de vzw Nest Woonrecht en/of aan erkende verenigingen zonder winstoogmerk met een vergelijkbaar voorwerp en doel, namelijk passende woongelegenheden aanbieden aan kwetsbare jongeren tussen 17 en 25 jaar die uitstromen uit de jeugdzorg en begeleid worden door een erkende instelling voor jeugdhulp teneinde hun woonrecht te helpen verzekeren en om aldus aan die jongeren een vaste woning te verschaffen om van daaruit hun leven uit te bouwen. Vzw Begeleidingscentrum Stappen is aandeelhouder en bestuurder in bv Nest Impact Invest, en bestuurder in vzw Nest Woonrecht. vzw Begeleidingscentrum Stappen is actief in de jeugdzorg en begeleidt kwetsbare jongeren (die veelal in aanraking gekomen zijn met jeugdrechtbank of jeugdhulpregie) om hen terug een plaats te geven, hen terug te verbinden met de maatschappij.

De Stad Gent is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de Racingstraat in Gentbrugge, perceelnummer 76W7, 22ste afdeling, sectie B.

Het betreffende perceel is gelegen in woonzone doch door de grillige en te smalle configuratie, kan er slechts een woning op gebouwd worden als het samengevoegd wordt met het naastgelegen perceelnummer 76N6, eigendom van de vzw Begeleidingscentrum Stappen die dit perceel inbrengt in bv Nest Impact Invest met het oog op het te realiseren project.

bv Nest Impact Invest is bijgevolg de enig mogelijke partij om het perceel van de Stad Gent aan te kopen waardoor een logische eigendomsconfiguratie ontstaat en op de samengevoegde percelen een woning kan gebouwd worden.

Door deze samenvoeging grenst het nieuw ontstane perceel aan de achterzijde van perceel 76V7, dit is een woning met tuin gelegen in de Jef Vandermeulenstraat 59 en in eigendom van de vzw Begeleidingscentrum Stappen.

De woning (perceel 76V7) herbergt een cohousing – project met kwetsbare jongeren, namelijk een project van gemeenschapsvoorziening. Aan de zijde Racingstraat, op de te samen voegen percelen 76W7 en 76N6, zal eveneens een project van gemeenschapsvoorziening gerealiseerd worden, namelijk een woonentiteit met de focus op tienermoeders die veelal geen toegang hebben tot betaalbare en kwalitatieve wooneenheden op de private markt.

Deze beide projecten van gemeenschapsvoorziening kunnen en zullen inhoudelijk versterkt worden door het aan elkaar grenzen van de percelen waarbij gezamenlijk gebruik zal gemaakt worden van doorgangen, tuin, en werk – en vergaderlokalen.

Perceelnummer 76W7 werd geschat op 15/08/2019 op 41.500 EUR waarbij er een onderhandelingsmarge/vork voorzien werd van 25% in min door de moeilijke verkoopbaarheid van het vastgoedobject, wat in de onderhandelingen met de potentiële contractpartij resulteerde in een waarde van 31.125 EUR, die gezien de lange duur van de onderhandelingen geactualiseerd werd naar 33.000,00 EUR of 397,60 EUR/m<sup>2</sup> (gebaseerd op kadastrale oppervlakte van 83 m<sup>2</sup>).

Het perceel 76W7 werd opgemeten (teneinde eigendomsgrenzen duidelijk vast te leggen) en heeft een effectieve oppervlakte van 91,60 m<sup>2</sup>, lot 1 op het opmetingsplan van 19/05/2022 (kadaster bepaalt oppervlakte van 83 m<sup>2</sup>), wat resulteerde in een waarde van 36.420,16 EUR waarmee de potentiële contractpartij kon akkoord gaan.

Er kwam echter een bijkomende vraag eind 2021 van de potentiële contractpartij om een extra strook van ongeveer 18 m<sup>2</sup> van het naastgelegen perceel 80H (tevens eigendom van de Stad Gent en gelegen in woonzone) mee aan te kopen, daar dit een beter ontwerp mogelijk maakte. In casu wordt de perceelsgrens rechtgetrokken wat maakt dat er in het bouwproces o.a. rechte trappen kunnen voorzien worden in plaats van draaitrappen, wat veiliger en functioneler is voor het doelpubliek, namelijk tienermoeders.

De Sportdienst heeft geen bezwaar tegen de verkoop van deze extra strook van perceel 80H (afsplitsing van naastgelegen sportsite is marginaal t.o.v. het geheel: totale oppervlakte van perceel 80H bedraagt kadastraal 24.840 m<sup>2</sup>), en de Dienst Stedenbouw ondersteunt de vraag daar deze aangepaste configuratie/oppervlakte een veel kwalitatiever project mogelijk maakt. Daar dit een gewijzigde vraag uitmaakt, en gezien het tijdsverloop (de maximale duurtijd van het schattingsverslag van 2 jaar werd immers ondertussen overschreden), werd een nieuwe schatting opgemaakt op datum van 4/04/2022 waarbij de schatter tot de conclusie komt dat deze gewijzigde oppervlakte (perceel 76W7 + deel van perceel 80H) andere mogelijkheden geeft en een waarde heeft van 123.000,00 EUR of 1.122 EUR/m<sup>2</sup>, dit vanuit een residuele waarderingsmethode waarbij uitgegaan wordt van de mogelijke realisering van een eengezinswoning (cfr. woningtypetoets).

Uitgaande echter van het oorspronkelijke onderhandelingskader werd op basis van de eerste schatting de prijs voor de bijkomende strook grond (deel van perceel 80H), met een ondertussen gemeten oppervlakte van 19,59 m<sup>2</sup> zijnde lot 2 van het opmetingsplan van 19/05/2022, aan dezelfde waarde doorgetrokken, wat resulteert in 7.788,98 EUR voor betreffende bijkomende strook, en een totale waarde (loten 1 en 2) van 44.209,14 EUR.

De motivering om verder te werken op basis van de oorspronkelijk geschatte prijs, is te vinden in het feit dat de Stad Gent het vooropgezette project wat een project van algemeen belang uitmaakt, ondersteunt.

De Stad Gent wenst het aanbod van kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt te verruimen, en keurde in de gemeenteraad van 22 november 2021 een 'subsidierglement projectoproep kwetsbare doelgroepen op de huisvestingsmarkt' goed.

Vzw Nest Woonrecht diende een subsidieaanvraag in op basis van dit reglement voor het project in de Racingstraat en bekam 90.000 EUR subsidie wegens een gunstige beoordeling van het project (zowel inhoudelijk als op basis van de vooropgestelde projectmatige aanpak) (collegebesluit van 19 mei 2022).

De omgevingsvergunning zal aangevraagd worden in functie van een gemeenschapsvoorziening voor begeleid zelfstandig wonen/samenhuizen.

Een dergelijk project van gemeenschapsvoorziening wordt bij voorkeur gerealiseerd binnen de stedenbouwkundige bestemming 'gemeenschapsvoorziening'.

Gezien echter de schaarste aan gronden binnen de bestemming gemeenschapsvoorziening, het geplande project ook kan verwezenlijkt worden binnen de bestemming woonzone in de Racingstraat, met daarenboven in casu de inhoudelijke versterking door het aan elkaar grenzen van percelen/gebouwen waarnaar hierboven verwezen wordt, en de gunstige beoordeling van het project binnen het kader van het vernoemde subsidiereglement, kan akkoord gegaan worden met een minwaarde van ongeveer 60% op het schattingsverslag van 4/04/2022.

Als bijzondere voorwaarde wordt echter gesteld dat de koper het gekochte goed zal moeten inzetten voor het vooropstelde doel (doel zoals omschreven in haar statuten) gedurende 9 jaar vanaf de eerste ingebruikname door een bewoner. Wanneer de koper (of rechtsopvolger) om welke reden dan ook de verplichting niet naleeft, heeft de Stad Gent, zodra zij kennis neemt van de niet – naleving van de verbintenis, recht op een forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming van 78.790,86 EUR (verschil tussen bedongen koopsom en schattingswaarde op datum van 4/04/2022, zoals boven vermeld).

De potentiële contractpartij gaat akkoord met een koopsom van 44.209,14 EUR en de bijzondere voorwaarde.

Er werd een aankoopbelofte ondertekend door de kopende partij die ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.

Concreet betreft het de verkoop door de Stad Gent van een perceel grond gelegen aan de Racingstraat te Gentbrugge, gekend of het geweest zijnde bij het kadaster onder Gentbrugge, Jef Vandermeulenstraat en Racingstraat 11+, 22ste afdeling, sectie B, perceelnummer 76W7 en deel van perceelnummer 80H, met een totale gemeten oppervlakte van 111,19 m<sup>2</sup>, voor de prijs van vierenvertigduizend tweehonderdennegen euro en veertien eurocent (44.209,14 EUR). In geval de schuld voortvloeiend uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte wordt voldaan, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. De inschrijving biedt de Stad Gent zekerheid omtrent de latere betaling ervan.

Hoewel bij deze verkoop de koopsom volledig bij het verlijden van de akte voldaan wordt en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Status visum:**

**Voorgestelde uitgaven:** € 0,00

**Verwachte ontvangsten:** € 44.209,14

Gebudgetteerd: Ja

De ontvangsten zullen geboekt worden op budgetplaats 347250000, categorie investeringen, 2022.

<b>Dienst*</b>	PAT
<b>Budgetplaats</b>	347250000
<b>Categorie*</b>	I
<b>Subsidiecode</b>	
<b>2022</b>	44209,14
<b>Totaal</b>	44209,14

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

- aankoopbelofte Racingstraat (deel van de beslissing)
- schatting Racingstraat 2019
- schatting Racingstraat 2022
- opmetingsplan Racingstraat
- situatieplan Racingstraat

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bijgevoegde aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen aan de Racingstraat te Gentbrugge, kadastraal bekend of het geweest zijnde te Gentbrugge, 22ste afdeling, sectie B, perceelnummer 76W7 en deel van perceelnummer 80H, met een totale gemeten oppervlakte van 111,19 m<sup>2</sup>, tegen de prijs van 44.209,14 EUR.

#### **Artikel 2:**

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