



2023_GR_00278 Sluiten van een ruilvereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Smalle Heerweg eigendom van de Stad Gent met het onroerend goed gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan eigendom van Sogent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 maart 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; de heer Sven Taldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Evita Willaert

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 §2 en gemeenteraadsbesluit tot vaststelling van dagelijks bestuur d.d. 22/01/2018.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VII 'Ruil'.

Motivering

A. Koningin Fabiolalaan - eigendom Sogent

De Vlaamse Regering keurde op 25 november 2016 het Decreet betreffende de alternatieve financiering van schoolinfrastructuur via projectspecifieke DBFM-overeenkomsten goed. Op 24 mei 2017 gaf het college van burgemeester en schepenen principiële goedkeuring voor de kandidaatstelling via een cluster Gent/Ninove die zou bestaan uit twee projecten in Gent (Nieuwbouw Steenakker Gent en Stadsgebouw Fabiolalaan Gent) en één project in Ninove. De projectcluster Gent/Ninove werd geselecteerd door de Vlaamse Regering op 29 september 2017.

Als algemeen principe wordt in de gunningsleidraad voorzien dat in het kader van het DBFM-Scholenbouwproject de Inrichtende Macht (Stad Gent), uiterlijk op het ogenblik van het ondertekenen van de DBFM-Overeenkomst, eigenaar moet zijn van het onroerend goed waarop het Scholenbouwproject zal worden gerealiseerd.

Wat het Scholenbouwproject Stadsgebouw Fabiolalaan te Gent betreft, is op heden Sogent eigenaar van de bouwplaats van het toekomstige Scholenbouwproject. Deze eigendom dient over te gaan naar Stad Gent.

Concreet betreft het volgend onroerend goed:

een perceel grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, gekend bij het kadaster onder Gent, 9e afdeling, sectie I, volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummer 193AP0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van: tweeduizend tweehonderdvijfenvierzig vierkante meter (2.245 m²) voor wat betreft lot 1, honderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²) voor wat betreft lot 2 en honderd vierkante meter (100 m²) voor wat betreft lot 3. De drie percelen kregen als gereserveerde perceelsidentificatienummers 193BP0000 (lot 1), 193CP0000 (lot 2) en 193DP0000 (lot 3), zoals aangeduid op het PV van splitsing door de Landmeetcel van de Stad Gent opgemaakt op 5 januari 2023.

In de BSO tussen Stad Gent en Sogent dd. 2 juli 2018 is in artikel 7.1.2 voorzien dat de grond van de projectzone Stadsgebouw Fabiolalaan door Sogent aan de Stad Gent zal worden overgedragen bij notariële akte om niet.

Nog volgens deze BSO, moet Sogent voorafgaand aan de werken voor de realisatie van het Stadsgebouw Fabiolalaan de nodige grond- en saneringswerken uitvoeren om het terrein bouwrijp te maken (artikel 6.1.2 van voormelde BSO). Deze werken zijn op heden nog niet uitgevoerd, waardoor een vrije overdracht van het terrein naar Stad Gent ook wordt belemmerd. De kostprijs van de saneringswerken wordt geraamd op 33.051,64 euro (incl. BTW) euro.

Om het verder verloop van het DBFM-Scholenbouwproject niet in het gedrang te laten komen, is met OVAM een akkoord bekomen tot toepassing van de procedure "Overdracht versnelde procedure". Dit heeft tot gevolg dat Sogent deze grond voorafgaand aan de sanering reeds kan overdragen naar Stad Gent, mits de verwerver (Stad Gent) overeenkomstig artikel 115 van het Bodemdecreet:

(1) ten aanzien van OVAM de verbintenis stelt om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren en;

(2) een financiële zekerheid stelt tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis, in casu voor een bedrag van 33.051,64 euro (incl. BTW) ten belope van een termijn van 5 jaar.

De gevraagde verbintenis werd in naam van de Stad Gent opgemaakt en wordt ter goedkeuring van het college voorgelegd. Voorts werden de nodige voorbereidingen getroffen door de Stad om een waarborg op een verpande rekening te stellen. Met huidig besluit wordt eveneens goedkeuring gevraagd aan het college tot het stellen van deze waarborg.

B. Smalle Heerweg - eigendom Stad Gent

Ten aanzien van Sogent dient de Stad op haar beurt nog een perceel gelegen in de Smalle Heerweg te Gent (Oostakker) over te dragen.

Concreet betreft het volgend onroerend goed:

een perceel grond met aanhorigheden (voormalige wegenis), gelegen te Gent, Smalle Heerweg gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B met een oppervlakte volgens meting van vierduizend honderdzesennegentig vierkante meter (4.196 m²), zoals aangeduid als lot 1 op het opmetingsplan. Met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1730AP0000.

Het goed werd opgemeten door IBENS LANDMETERS bvba op 13 januari 2021.

De overdracht dient te gebeuren in uitvoering van gemeenteraadsbesluiten van 20/12/2021 en 28/03/2022, en kadert in de herinrichting van het bedrijventerrein R4/N70 Oostakker-Noord, waarbinnen 1) Sogent oa. belast is met het aanleggen van een nieuwe weg om de R4 te verbinden met de Drieselstraat, 2) de bestaande gemeenteweg Smalle Heerweg gedeeltelijk werd afgeschaft, en 3) er voor dit deel beslist werd dat dit om niet zou overgedragen worden door de Stad aan Sogent, die het op haar beurt zou overdragen aan Volvo Trucks.

De herinrichting van het bedrijventerrein werd bevestigd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelplan 18 Regionaal Bedrijventerrein R4/N70 Oostakker-Noord' waarbij belangrijke zones rond Volvo werden herbestemd naar industriegrond om te voorzien in uitbreidingsruimte voor Volvo en om toeleveringsbedrijven zich te laten vestigen aansluitend bij Volvo.

Omwille van efficiëntie en het vermijden van bijkomende aktekosten worden beide transacties jegens elkaar (Stad Gent vs. Sogent) gebundeld in één ruilakte.

De ruil kan gerealiseerd worden zonder opleg. Elke partij draagt elk voor de helft bij in de notariskosten.

Het college wordt uitgenodigd om de Verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg; alsook de financiële zekerheid tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis, in casu voor een bedrag van 33.051,64 euro (incl. BTW) ten belope van een termijn van 5 jaar, op een verpande rekening, goed te keuren.

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de ruilovereenkomst, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren. De ruil betreft volgende goederen:

- (A) een perceel grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, gekend bij het kadaster onder Gent, 9e afdeling, sectie I, volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummer 193AP0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van: tweeduizend tweehonderdvijfenvertig vierkante meter (2.245 m²) voor wat betreft lot 1, honderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²) voor wat betreft lot 2 en honderd vierkante

meter (100 m²) voor wat betreft lot 3. Met gereserveerde perceelsidentificatienummers 193BP0000 (lot 1), 193CP0000 (lot 2) en 193DP0000 (lot 3), eigendom van Sogent met;

- (B) een perceel grond met aanhorigheden (voormalige wegenis), gelegen te Gent, Smalle Heerweg gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B met een oppervlakte volgens meting van vierduizend honderdzesennegentig vierkante meter (4.196 m²), met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1730AP0000, eigendom van Stad Gent.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende ruil niet onmiddellijk 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.

Vermits deze ruil kosteloos wordt gesloten en omwille van de band met de medecontractant, 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:

Vastleggingnummer(s): 4523000297

Voorgestelde uitgaven: € 33.051,64

Gebudgetteerd: Ja

Financiële zekerheid voor sanering op verpande rekening (budgetplaats 406250006) voor een termijn van maximaal vijf jaar: uitgaven in 2023: 33.051,64 € (budgetpositie 2880000) o ontvangsten in 2028: 33.051,64 € (budgetpositie 2881000) Geen visum nodig, vermits totaaluitgave < 50.000 euro incl. BTW. Zodra sanering in orde is, wordt bedrag vrijgegeven. Ruil om niet. Boekhoudkundig en budgettair neutraal, geen uitgaande kasstroom. Geen visum nodig. Notariskosten conform raamovereenkomst; elke partij draagt elk voor de helft bij. Boeken op exploitatiebudget. Geen visum nodig
De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Vastgoed
Budgetplaats	406250006
Categorie*	I
2023	33.051,64
Totaal	33.051,64

Verwachte ontvangsten: € 33.051,64

Gebudgetteerd: Ja

Financiële zekerheid voor sanering op verpande rekening (budgetplaats 406250006) voor een termijn van maximaal vijf jaar: ouitgaven in 2023: 33.051,64 € (budgetpositie 2880000) o ontvangsten in 2028: 33.051,64 € (budgetpositie 2881000) Geen visum nodig, vermits totaaluitgave < 50.000 euro incl. BTW. Zodra sanering in orde is, wordt bedrag vrijgegeven. Ruil om niet. Boekhoudkundig en budgettair neutraal, geen uitgaande kasstroom. Geen visum nodig. Notariskosten conform raamovereenkomst; elke partij draagt elk voor de helft bij. Boeken op exploitatiebudget. Geen visum nodig.
De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Vastgoed
Budgetplaats	406250006
Categorie*	I
Later 2028	33.051,64
Totaal	33.051,64

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230227_AK_FABSCH aangevuld ontwerp Ruil Sogent - stad Gent - CLEAN.pdf (deel van de beslissing)
- 20230206_BR_FABALG IN toelating versnelde grondoverdracht (OVAM).pdf
- 20230302_DO_Verbintenis tot bodemsanering en eventuele nazorg OVAM-Stad Gent.pdf
- 20180702_BS_rvb_04 b1 BSO DBFM getekend (12).pdf
- 20230105_AV_StadsgebouwFabiolalaan-PVOS.pdf
- 20210113_AV_opmetingsplan afschaffing.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde ruilovereenkomst. De ruil betreft volgende goederen:

- (A) een perceel grond, gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, gekend bij het kadaster onder Gent, 9e afdeling, sectie I, volgens titel en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger deel van nummer 193AP0000, met een oppervlakte volgens hierna gemelde meting van: tweeduizend tweehonderdvijfveertig vierkante meter (2.245 m²) voor wat betreft lot 1, honderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²) voor wat betreft lot 2 en honderd vierkante meter (100 m²) voor wat betreft lot 3. Met gereserveerde perceelsidentificatienummers 193BP0000 (lot 1), 193CP0000 (lot 2) en 193DP0000 (lot 3), eigendom van Sogent met;

- (B) een perceel grond met aanhorigheden (voormalige wegenis), gelegen te Gent, Smalle Heerweg gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B met een oppervlakte volgens meting van vierduizend honderdzesennegentig vierkante meter (4.196 m²), met gereserveerd perceelsidentificatienummer 1730AP0000, eigendom van Stad Gent.

De ruil is om niet.

Artikel 2:

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

2023_GR_00278 - Sluiten van een ruilovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Smalle Heerweg eigendom van de Stad Gent met het onroerend goed gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan eigendom van Sogent