



Vergadering van 10 september 2025

2025_GR_00640 Definitieve afhandeling project Nieuwe Hoeken (Stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft) - Goedkeuring

Bevoegd: Mathias De Clercq

Betrokken: Christophe Peeters, Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

De beheersovereenkomst 2020-2025 tussen Stad Gent, OCMW Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2019, artikel 22.

Motivering

Tussen de Stad Gent en het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf sogent werd op 11 mei 2009 (gemeenteraad 28 april 2009, raad van bestuur sogent 29 april 2009) een bijzondere samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot het deelproject Nieuwe Hoeken Ledeberg in kader van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft.

Het project omvatte de verwerving van een aantal panden in Ledeberg, het tijdelijk beheer en de herhuisvesting van de bewoners, de sloop van de panden en het bouwrijp maken van de kavels, de studiekost, het ontwerp en realisatie en verkoop van de nieuwe woningen, inclusief de heraanleg en overdracht van het omliggende openbaar domein, de zogenaamde 'groene sproeten' en het afwerken van vrijgekomen gevels, en/of de realisatie en overdracht van doorsteken.

Op 24 oktober 2011 en op 21 augustus 2014 werd in uitbreiding van de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst tweemaal een addendum opgemaakt.

In het addendum dd 24 oktober 2011 werd het initiële budget dat in de BSO was voorzien van 6.945.950 euro (dat in de budgetten van de stad Gent diende te worden voorzien aan renteloze leningen aan het AG SOB), aangepast naar **5.560.950,00 euro**.

Het addendum van 21 augustus 2014 voorzag in een verdere definiëring van de opdracht en een bijkomende opdracht voor het afwerken van drie vrijgekomen gevels. Deze aanpassing had geen impact op het voorziene budget.

Binnen dit project werden onder andere volgende deelprojecten gerealiseerd:

- Edward Blaesstraat 27-29: verwerving, sloop van een woning met realisatie van een doorsteek naar de Fransevaart
- Hoek Jozef Vervaenestraat 1-3 – Hundelgemsesteenweg: verwerving, sloop van een woning met realisatie van een groene sproet
- Hoek Hoefijzerstraat 41-45 – Kleine Kerkstraat 48-54: verwerving, sloop en realisatie van een groene sproet
- Hoek Hilarius Bertolfstraat 103-105 – Veldwijkstraat 55-59: verwerving, sloop en realisatie van een groene sproet
- Hoek Hagepreekstraat – Moriaanstraat 37-39: verwerving, sloop en realisatie van een groene sproet, gevelafwerking
- Hoek Frans De Coninckstraat 28 – Floristenstraat 74: Verwerving en sloop
- Hoek Moriaanstraat 55 – Veldwijkstraat 1-1A: verwerving en sloop
- Hoek Floristenstraat 1 – Jozef Vervaenestraat 104: verwerving en sloop
- Langestraat 35: afwerken zijgevel
- Hoek Hoveniersstraat 97 - Lededries 61: kosten voor onderzoek naar verwerving, sloop en realisatie van een eengezinswoning. De eigenaar heeft uiteindelijk zelf initiatief genomen tot slopen en herbouwen van het hoekpand.
- Standaertsite: sloop en afwerking gevels
- ...

Op 26 juni 2017 werd de overdracht van de restgronden, de zogenaamde ‘groene sproeten’, naar de Stad Gent goedgekeurd door de gemeenteraad (Raad van Bestuur sogent van 29 juni 2017). Dit werd op 23 oktober 2017 deels ingetrokken voor wat betreft de overdracht van een perceel grond gelegen aan de Moriaanstraat (sectie B, deel van de nummers 349/D/5 en 349/C/5, thans op het kadaster gekend onder de sectie B, nummer 0349 Z 007 P0000), omdat nog niet alle werken aan de aanpalende gevels waren afgerond. Intussen werd duidelijk dat dit perceel effectief aan Stad Gent kan worden overgedragen. Deze overdracht werd goedgekeurd in de gemeenteraad van mei 2025.

Er wordt voorgesteld om over te gaan tot een volledige afhandeling van dit project.

In functie van deze afhandeling leverde sogent een overzicht van de gemaakte kosten aan, zoals opgenomen in het overzicht hieronder en waarvan het detail is opgenomen in bijlage bij dit besluit.

BSO Ledeberg - Nieuwe Hoeken (GR 28/4/2009)	
Art. 7.2: Aankoop pand Jozef Vervaenestraat: toegestane vordering	145.000,00
Art. 7.3: Bijkomende verwervingen, tijdelijk beheer en sloop: toegestane vordering	6.945.950,00
Addendum BSO Nieuwe Hoeken (2011_GR_01049)	
Art. 3: Vervanging art 7 uit oorspronkelijke BSO: Aanpassing totale toegestane	5.560.950,00

vordering	
Verdere definiëring opdracht sogent Nieuwe Hoeken (2014_CBS_08920)	
geen impact op de toegestane vordering	
Besparing op project (2012): risicomarge geschrapt	-500.000,00
Totale toegekende renteloze lening	5.060.950,00
Opgevraagde vordering = AFHANDELINGSWAARDE	4.911.478,22
Restsaldo: voorstel om toe te wijzen aan project Wasserij site (addendum op de BSO wordt opgemaakt)	149.471,78

Het initiële bedrag uit het addendum van oktober 2011 voorzag in een budget van 5.560.950 EUR. Dit is in 2012 verlaagd met 500.000 EUR op basis van de ingeschatte nog te maken kosten. Van deze 5.060.950 EUR is er 4.911.478,22 EUR door sogent opgevraagd en reeds uitbetaald. Er wordt voorgesteld om het restsaldo van 149.471,78 EUR (oorspronkelijk geschat op 152.040 EUR) aan te wenden voor het project van de Wasserij site. Dit zal opgenomen worden in de nodige besluitvorming.

Het bedrag van 4.911.478,22 EUR aan openstaande en reeds uitbetaalde vorderingen op sogent wordt definitief omgezet in een investeringssubsidie.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 28/05/25

Vastleggingnummer(s): 5625000989

Voorgestelde uitgaven: € 4.911.478,22

Gebudgetteerd: Ja

Omzetten van de toegestane vordering (renteloze lening) in een investeringssubsidie

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Wonen
Budgetplaats	402350001
Categorie*	6641400
Subsidiecode	NIET_RELEVANT

2025	4.911.478,22
------	--------------

Verwachte ontvangsten: € 4.911.278,22

Gebudgetteerd: Ja

Terugvorderen van de openstaande vordering aan sogent (renteloze lening)

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Wonen
Budgetplaats	402350001
Categorie*	2802100
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	4.911.478,22

Bijgevoegde bijlage(n):

- Historische Kosten Ledeberg Leeft - Nieuwe Hoeken.xlsx
- Gemeenteraadsbesluit april 2009 BSO Ledeberg Leeft, Deelproject Nieuwe Hoeken Ledeberg
- BSO Ledeberg Leeft, Deelproject Nieuwe hoeken Ledeberg ondertekend

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

In het kader van de definitieve afhandeling van het project Nieuwe Hoeken, op basis van de door sogent aangeleverde verantwoordingsstukken, de volledig openstaande vordering van 4.911.478,22 euro toegekend aan sogent om te zetten in een investeringssubsidie aan sogent.