



Vergadering van 16 april 2026

2026_GR_00282 Sluiten van een principiële akkoord voor het in opstal geven van een deel van de ondergrond gelegen aan Neuseplein en een deel van de ondergrond gelegen aan Ferdinand Lousbergkaai voor het plaatsen van regenwaterputten - 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°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek.

Motivering

Ingevolge het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en Thuispunt Gent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar Thuispunt Gent, onder meer de appartementsgebouwen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein.

Aangezien LDC De Thuishaven en LDC De Horizon hun werking hebben op het gelijkvloers van deze appartementsgebouwen, heeft het OCMW Gent destijds bruikleenovereenkomsten afgesloten met Thuispunt Gent voor het verdere gebruik van de lokalen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33.

In 2021 werden de bruikleenovereenkomsten beëindigd, en vervolgens werden er nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, tussen het OCMW Gent en Thuispunt Gent, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1/10/2021 en een einde te nemen op 30/09/2030. De overeenkomsten kunnen telkens met 6 jaar worden verlengd. Thuispunt Gent kan tijdens de 1ste 15 jaar geen opzeg geven aan OCMW Gent.

Thuispunt Gent zal midden 2027 renovatiewerken uitvoeren aan de appartementsgebouwen te Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein, en ook een aantal bijkomende werken uitvoeren op vraag van de LDC's. Voor die extra werken zal OCMW Gent VIPA-subsidies aanvragen en overgedragen aan Thuispunt Gent om de werken voor de LDC's alsook een deel van de werken van Thuispunt Gent op te vangen.

Om in aanmerking te komen voor de VIPA-subsidies moeten de overeenkomsten verlengd worden met een duur van 25 jaar om de gesubsidieerde activiteit te garanderen en moeten de werken aan bepaalde duurzaamheidscriteria voldoen, waaronder hemelwaterrecuperatie.

Thuispunt Gent is bereid de duurtijd van de huurovereenkomsten met 25 jaar te verlengen en nieuwe regenwaterputten te voorzien voor het hele gebouw waardoor dit zal voldoen aan de nieuwe vereisten van de hemelwaterverordening.

Aangezien Thuispunt Gent enkel over de footprint van de gebouwen beschikt en de omliggende percelen eigendom zijn van de Stad Gent, moet Thuispunt Gent over een ondergrondse recht van opstal beschikken voor het uitgraven en plaatsen van de regenwaterputten in:

- een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan Neuseplein, kadastraal gekend onder Gent 1e afdeling, sectie A, nummers 168K en 1684, met een grootte van ongeveer 180 m².

- een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan de Ferdinand Lousbergkaai 12, kadastraal gekend onder Gent, 4e afdeling, sectie D, nummer 3654D13, met een grootte van ongeveer 125 m².

Verder onderzoek moet de definitieve contouren van de in opstal te geven zone voor de regenwaterputten uitwijzen.

In afwachting daarvan wordt er een principiële akkoord gesloten met als doel de wederzijdse engagementen tussen partijen m.b.t. de regenwaterputten op te nemen, zodat in tussentijd partijen het nodige kunnen doen om tijdig de vergunningen en VIPA-subsidies aan te vragen.

Partijen hebben de intentie om op korte termijn een ondergrondse opstalovereenkomst (volume-eigendom) te sluiten voor het plaatsen van deze regenwaterputten:

- De Stad Gent zal een recht van opstal van min. 99 jaar, of indien mogelijk eeuwigdurend, verlenen aan Thuispunt Gent in functie van het plaatsen van de regenwaterputten, zoals indicatief in het rood aangeduid op de plannen;
- De in opstal te geven zone zal in overeenstemming zijn met de laatste besprekingen met Dienst Stedenbouw van de Stad, De Groendienst van Stad Gent en FM Welzijn;
- De definitieve contouren van de in opstal te geven zone -volgens de exacte contouren en oppervlakte in de omgevingsvergunningsaanvraag – zullen opgenomen worden in een opmetingsplan dat het voorwerp van het opstalrecht zal bepalen;
- Thuispunt Gent zal als opstalhouder instaan voor de studie, het uitvoeren van alle noodzakelijke inrichtingswerken, alle onderhoud en herstellingen, alsook voor het verkrijgen van de nodige vergunningen en toelatingen voor de werken;

Over de modaliteiten van de opstalovereenkomst zal verder onderhandeld worden door partijen. De voorwaarden en wederzijdse engagementen tussen partijen worden vervolgens opgenomen in de toekomstige opstalovereenkomst.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het principiële akkoord in afwachting van de formalisering van deze afspraken in een volwaardige opstalovereenkomst die finaal ter goedkeuring aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en notarieel zal worden verleden.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Principieel akkoord Stad Gent en TPG regenwaterputten (deel van de beslissing)
- Plan uitgravingen - Neuseplein
- Plan uitgravingen - Lousbergkaai

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het principiële akkoord, zoals gevoegd in bijlage, door de Stad Gent en Thuispunt Gent, betreffende het sluiten van een ondergrondse opstalovereenkomst voor het uitgraven en plaatsen van de regenwaterputten in een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan Neuseplein, kadastraal gekend onder Gent 1 e afdeling, sectie A, nummers 168K en 1684, met een grootte van ongeveer 180 m² alsook in een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan de Ferdinand Lousbergkaai 12, kadastraal gekend onder Gent, 4 e afdeling, sectie D, nummer 3654D13, met een grootte van ongeveer 125 m².



PRINCIPIEEL AKKOORD

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

en die handelen zoals beslist door het besluit van de raad d.d.,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd ' **de Stad** ',

en

2) Thuispunt Gent bv, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54 ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.032.156, erkend door de Vlaamse Woonmaatschappij voor Sociaal Wonen onder het nummer 4150 en hier vertegenwoordigd door de heer Geert Debel, manager Vastgoed van de door de raad van bestuur op 7/04/2025 verleende handtekeningsbevoegdheid;

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd ' **Thuispunt Gent** ',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de grond en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de fusie van Thuispunt Gent (voordien cvba-so WoninGent) in 2011 en het Protocolakkoord tussen de Stad Gent en Thuispunt Gent, zijn een aantal panden van de Stad Gent overgegaan naar Thuispunt Gent, onder meer de appartementsgebouwen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein.

Aangezien LDC De Thuishaven en LDC De Horizon hun werking hebben op het gelijkvloers van deze appartementsgebouwen, heeft het OCMW Gent destijds bruikleenovereenkomsten afgesloten met Thuispunt Gent voor het verdere gebruik van de lokalen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 12 en Neuseplein 33,

In 2021 werden de bruikleenovereenkomsten beëindigd, en vervolgens nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, tussen het OCMW Gent en Thuispunt Gent, voor een duur van 9 jaar, met ingang op 1/10/2021 en een einde te nemen op 30/09/2030. De overeenkomsten kunnen telkens met 6 jaar worden verlengd. Thuispunt Gent kan tijdens de 1ste 15 jaar geen opzeg geven aan OCMW Gent.

Thuispunt Gent zal midden 2027 renovatiewerken uitvoeren aan de appartementsgebouwen te Ferdinand Lousbergkaai en Neuseplein, en ook een aantal bijkomende werken uitvoeren op vraag van de LDC's. Voor die extra werken zal OCMW Gent VIPA-subsidies aanvragen en overgedragen aan Thuispunt Gent om de werken voor de LDC's alsook een deel van de werken van Thuispunt Gent op te vangen.

Om in aanmerking te komen voor de VIPA-subsidies moeten de werken aan bepaalde duurzaamheidscriteria voldoen, waaronder hemelwaterrecuperatie. Thuispunt Gent is bereid nieuwe regenwaterputten te voorzien voor het hele gebouw waardoor dit zal voldoen aan de nieuwe vereisten van de hemelwaterverordening.

Aangezien Thuispunt Gent enkel over de footprint van de gebouwen beschikt en de omliggende percelen eigendom zijn van Stad Gent, moet Thuispunt Gent over een ondergrondse recht van opstal beschikken voor het plaatsen van de regenwaterputten.

Verder onderzoek moet de definitieve contouren van de in opstal te geven zone voor de regenwaterputten uitwijzen.

In afwachting daarvan wordt er een principiële akkoord gesloten met als doel de wederzijdse engagementen tussen partijen m.b.t. de regenwaterputten op te nemen, zodat in tussentijd partijen het nodige kunnen doen om tijdig de vergunningen en VIPA-subsidies aan te vragen.

De opstalovereenkomst zelf zal nadien zo snel mogelijk tot in detail uitgewerkt en vorm gegeven worden.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP EN DOELSTELLING

Om het project te kunnen realiseren moet er een **zakelijk recht** worden verleend, rekening houdende met de uitgangspunten in artikel 2, voor het uitgraven en plaatsen van de regenwaterputten in:

- Een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan Neuseplein, kadastraal gekend onder Gent 1^e afdeling, sectie A, nummers 168K en 168A, met een grootte van ongeveer 180 m².

- Een deel van de ondergrond van het perceel te 9000 Gent, gelegen aan de Ferdinand Lousbergkaai 12, kadastraal gekend onder Gent, 4^e afdeling, sectie D, nummer 3654D13, met een grootte van ongeveer 125 m².

ARTIKEL 2 - INTENTIE

Partijen hebben de intentie om op korte termijn een ondergrondse opstalovereenkomst (volume-eigendom) te sluiten voor het plaatsen van deze regenwaterputten:

- Stad Gent zal een recht van opstal van min. 99 jaar, of indien mogelijk eeuwigdurend, verlenen aan Thuispunt Gent in functie van het plaatsen van de regenwaterputten, zoals indicatief in het rood aangeduid op de plannen;
- De in opstal te geven zone zal in overeenstemming zijn met de laatste besprekingen met Dienst Stedenbouw van de Stad, De Groendienst van Stad Gent en FM Welzijn;
- De definitieve contouren van de in opstal te geven zone -volgens de exacte contouren en oppervlakte in de omgevingsvergunningsaanvraag – zullen opgenomen worden in een opmetingsplan dat het voorwerp van het opstalrecht zal bepalen;
- Thuispunt Gent zal als opstalhouder instaan voor de studie, het uitvoeren van alle noodzakelijke inrichtingswerken, alle onderhoud en herstellingen, alsook voor het verkrijgen van de nodige vergunningen en toelatingen voor de werken;

Over de modaliteiten van de opstalovereenkomst zal verder onderhandeld worden door partijen. De voorwaarden en wederzijdse engagementen tussen partijen worden vervolgens opgenomen in de toekomstige opstalovereenkomst.

ARTIKEL 3 – INWERKINGTREDING, DUUR EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

Onderhavige principieel akkoord treedt in werking vanaf ondertekening door alle partijen en na goedkeuring ervan door hun bevoegde organen.

Dit principieel akkoord zal een einde nemen na het verlijden van de opstalovereenkomst tussen partijen of komt te vervallen indien de VIPA-subsidies voor de uitvoering van de werken, niet worden bekomen door het OCMW Gent.

ARTIKEL 4 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van deze overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuis;
- Thuispunt Gent op diens maatschappelijke zetel.

Opgemaakt te Gent op in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor Thuispunt Gent,

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Eerste schepen en schepen van
Participatie, Buurtwerk,
Mondiale Solidariteit, Facilitair
Management en Digitalisering

Geert Debel
manager Vastgoed van de door
de raad van bestuur op
7/04/2025 verleende
handtekeningsbevoegdheid

