

## Besluit van de raad van bestuur in besloten vergadering van 25 november 2020

### Aanwezigen

Sami Souguir, voorzitter; Marc Heughebaert, ondervoorzitter; Karin Temmerman, Yeliz Güner, Jef Van Pee, Alexander Van Hoecke, Gert Robert, Koen Hostyn, leden

### Verontschuldigd

Sara Matthieu, lid

### Waarnemers

Frank Van Goethem, wnd. algemeen directeur; Rebecca De Vos, teamverantwoordelijke patrimonium sogent; Stefanie Schreyen, teamverantwoordelijke projecten sogent; Sofie Van Ginderachter, teamverantwoordelijke projecten sogent; Steven Heyse, kabinet schepen Souguir

<i>Volgnummer</i>	<i>Dossier voor de raad van bestuur van</i>	<i>Dossierbeheerder</i>
2020/11-07	25 november 2020	Erjan Deljiu – 09 269 69 82

### Onderwerp

#### Project Krottenbestrijding (KROALG):

- **Verkoopdossiers m.b.t. verkoop met sloop- en heropbouwverplichting van panden gelegen te Gent, - Eendrachtstraat 123 en 125, - Hamerstraat 63, - Matrozenstraat 28, - Moriaanstraat 35, - Van den Heckestraat 80 – goedkeuring**
- **Delegatie aan directiecomité voor goedkeuring van (desgevallend) aangepaste timing en goedkeuring van de verkoopovereenkomsten – goedkeuring**

DE RAAD VAN BESTUUR,

### Aanhef

#### Volgende bepalingen zijn van toepassing inzake bevoegdheid:

- Statuten
- Reglementen van inwendige orde van de raad van bestuur en van het directiecomité

#### De beslissing wordt genomen op grond van volgende reglementering:

- Burgerlijk Wetboek

#### Bijlagen:

- Bijlage 1: verkoopdossier Eendrachtstraat 123 - 125

- 1.1: schattingsverslag Eendrachtstraat 123 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 17/12/2019
- 1.2: schattingsverslag Eendrachtstraat 125 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 8/01/2020
- Bijlage 2: verkoopdossier Hamerstraat 63
  - 2.1: schattingsverslag Hamerstraat 63 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 8/01/2020
- Bijlage 3: verkoopdossier Matrozenstraat 28
  - 3.1: schattingsverslag Matrozenstraat 28 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 8/01/2020
- Bijlage 4: Verkoopdossier Moriaanstraat 35
  - 4.1: schattingsverslag Moriaanstraat 35 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 11/02/2020
- Bijlage 5: Verkoopdossier Van Den Heckestraat 80
  - 5.1: schattingsverslag Van Den Heckestraat 80 opgemaakt door Exteria Landmeters bvba d.d. 8/01/2020

## Motivering

In het bestuursakkoord 2013-2018 van de Stad Gent staat vermeld dat de Stad wil inzetten op krotbestrijding en leegstand, conform het bestuursakkoord 2019-2024 is dit ook een thema voor de komende jaren. O.a. het gebruik van een aantal instrumenten zal versterkt worden om langdurig leegstaande en zwaar verkrotte onbewoonbare woningen terug op de woonmarkt te krijgen. Er wordt ook gepleit voor een gecoördineerde en krachtdadige aanpak van huisjesmelkerij, verwaarlozing en verkrotting.

Er werd daartoe een subsidieovereenkomst tussen Stad Gent en sogent opgesteld die op 28 oktober 2015 door de raad van bestuur van sogent en gelijktijdig ook door de gemeenteraad van Stad Gent werd goedgekeurd. Met deze overeenkomst willen Stad Gent en sogent mee uitvoering geven aan deze acties uit voormeld bestuursakkoord.

Er werd tevens een bijkomende subsidie van 1.500.000 € toegekend aan sogent voor krottenbestrijding en realisatie van nieuwe stedelijke woonkavels.

Op basis van diverse lijsten (o.a. leegstand/onbewoonbaar/ongeschikt/ edm) die de Stad Gent aan sogent bezorgde, werd volop op zoek gegaan naar panden die binnen dit project zouden kunnen aangekocht worden.

Deze zoektocht resulteerde in de aankoop van het pand, zoals goedgekeurd in zitting van de raad van bestuur d.d. 24 mei 2017, gelegen te Moriaanstraat 35 9050 Ledeborg, kadastraal bekend of het ge-

weest zijnde onder Gent, 23ste afdeling, Ledeberg, sectie B, perceelnummer 349K5, met een oppervlakte volgens kadaster van 70,00 m<sup>2</sup>.

Eind 2016 werden de gesprekken met De Belgische Staat, met name de Federale Overheidsdienst Financiën, opgestart i.f.v. een potentiële aankoop van een aantal verbeurdverklarde panden waar de Federale Overheidsdienst Financiën eigenaar van geworden was en die als 'krot' in aanmerking kwamen. Het bleek om 11 panden te gaan gelegen in de regio Brugse Poort/Muide en in de regio Ledeberg/Gentbrugge. De Federale Overheidsdienst Financiën toonde sterke interesse tot verkoop van de 11 panden aan sogent. Op die manier kon sogent de panden 'vrij' krijgen ook al betreft het niet altijd panden die dienen gesloopt te worden. Zo zullen deze woningen terug toegankelijk worden gemaakt voor de markt.

In de raad van bestuur van 29 augustus 2018 werd de ontwerpakte tot het minnelijke onteigenen van deze 11 panden goedgekeurd en de notariële akte hiervan werd op 4 oktober 2018 verleden voor het ambt van notaris Christophe Blindeman.

Een van deze panden is het woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Eendrachtstraat 125, gekadastraerd volgens titel, sectie L, nummer 19/H/5 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie L, nummer 19H5 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van tweeënvijftig centiare (52ca).

Gezien de constructies in heel slechte staat zijn, heeft sogent de mogelijkheden onderzocht om het gebouw met sloopverplichting te koop aan te bieden.

Na stedenbouwkundig onderzoek is sogent op de hoogte gebracht door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning dat het gebouw enkel kan gesloopt worden als het gelijktijdig gesloopt wordt met het naastgelegen pand, nummer 123.

Gezien het pand te koop stond en de eigenaars geen voorstander waren om een sloopverplichting op te leggen, ging sogent zelf over tot aankoop van het pand, zoals goedgekeurd in zitting van de raad van bestuur d.d. 27 mei 2020.

Conform de bespreking op de raad van bestuur van 25 juni 2020 van de visienota krotten werden de 3 kleinste panden/percelen, zijnde:

- 9050 Gent, Driesstraat 103,
- 9000 Gent, Hamerstraat 63
- 9050 Gent, Van Den Heckestraat 80

aangeboden aan de aanpalende burens met als verplichting om het betrokken pand samen te voegen met hun eigen aanpalende eigendom om tot een grotere en dus meer kwalitatieve woonentiteit te komen.

Sogent ontving enkel voor het pand gelegen te Driesstraat 103 een kandidatuur van de rechtstreeks aanpalende en in zitting van de raad van bestuur d.d. 7 oktober 2020 werd de verkoop aan voorwaarden goedgekeurd.

Verder in uitvoering van bovenvermelde visienota wenst sogent over te gaan tot verkoop van de kwalitatief slechtste woningen, en dit met een sloop- en heropbouwverplichting. In de visienota is ook voorzien dat de kleinste panden die niet verkocht werden aan de rechtstreeks aanpalende worden meegenomen in de verkoopreeks. Het gaat meer bepaald over volgende woningen die door sogent te koop worden gesteld:

A) **Stad GENT - elfde afdeling**

1. Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gestaan en gelegen te Gent, Eendrachtstraat 123, kadastraal bekend of het geweest zijnde onder Gent, 11de afdeling, sectie L, perceelnummer 19G5, met een oppervlakte volgens kadaster van achtenvijftig centiare (58ca).  
en
2. Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Eendrachtstraat 125, gekadastraerd volgens titel, sectie L, nummer 19/H/5 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie L, nummer 19H5, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van tweeënvijftig centiare (52ca).

B) **Stad GENT - zestiende afdeling** Het woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Hamerstraat 63, gekadastraerd volgens titel, sectie K, nummer 526/G2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie K, nummer 526G2 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van vierenveertig centiare (44ca).

C) **Stad GENT - eerste afdeling** Het woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Matrozenstraat 28, gekadastraerd volgens titel, sectie A, nummer 3069/R/2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummer 3069R2 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van zevenenvijftig centiare (57ca).

D) **STAD GENT - drieëntwintigste afdeling / Gentbrugge – derde afdeling**  
Een woonhuis, met aanhorigheden op en met grond gelegen Moriaanstraat 35, vol-

gens titel ten kadaster gekend onder sectie B nummer 349K5 en volgens huidig kadaster ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 349K5 P0000, met een oppervlakte van zeventig centiare (70ca).

- E) **Stad GENT - drieëntwintigste afdeling deelgemeente GENTBRUGGE - derde afdeling** Het woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen aan de Van den Heckestraat 80, gekadastraerd volgens titel, sectie B, nummer 349/Y en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer 349Y P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van veertig centiare (40ca).

Sogent voorziet hiervoor in een procedure van biedingen onder gesloten omslag, hetgeen de garantie inhoudt dat alle potentiële kopers hun belangen kunnen doen gelden en dat de gegadigden op dezelfde wijze worden behandeld (gelijkheidsbeginsel).

De panden worden verkocht met de volgende bijzondere verplichtingen:

*“Bijzondere voorwaarde: verkoop met sloop- en heropbouwverplichting*

---

*De koper wordt de verplichting opgelegd het pand te slopen en herop te bouwen conform volgende bepalingen;*

- A) De koper dient de sloopwerken aan te vatten binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden der authentieke akte.*
- B) Bovendien dienen de volledige heropbouwwerken binnen de 3 jaar te rekenen van het verlijden der authentieke akte voltooid te zijn.*
- C) De koper zal sogent voor de aanvang van de werken de bekomen omgevingsvergunning overmaken alsook de start van de sloopwerken en de heropbouwwerken doorgeven via aangetekende zending.*

*De koper dient het pand te slopen en herop te bouwen in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en zal hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.*

*Dit betreft een kettingbeding, indien de koper op zijn beurt overgaat tot verkoop van de woning alvorens aan voormelde sloop- en heropbouwverplichting voldaan is, zal hij voormelde verplichting bij notariële akte opleggen aan de nieuwe koper.*

**Sancties bij het niet naleven van de sloop- en heropbouwverplichting:**

- *indien de koper één van bovenvermelde bijzondere voorwaarden (A,B of C) niet nakomt, betaalt de koper aan sogent een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs per jaar vertraging.*

*Dit schadebeding zal van rechtswege van toepassing zijn zonder dat enige ingebrekestelling door sogent vereist is.”*

Sogent kan de verkoop van bovenvermelde panden zelf organiseren omdat potentiële kopers tegenwoordig gemakkelijk en snel via het internet kunnen worden bereikt. Sogent wenst zonder tussenpersoon te werken om geen extra kosten (makelaars e.d.) ten laste van de koper te moeten leggen.

Om deze verkoop voldoende kenbaar te maken aan het grote publiek wordt van woensdag 15 december 2020 tot en met vrijdag 19 februari 2021 (onder voorbehoud van aanpassing van deze timing – zie hierna) de volgende publiciteit voorzien:

- advertentie op de website van sogent;
- advertentie op portaal sites (immoweb/zimmo) en notarim.be;
- advertentie bij sogent, te Voldersstraat 1, 9000 Gent
- TE-KOOP bord op het onroerend goed

De raad van bestuur van sogent dient de instelprijs en bijzondere verkoopvoorwaarden te bepalen; deze zijn opgenomen in de verkoopdossiers in bijlage.

Er wordt voorzien dat indien de hoogste gerangschikte bidder, ondanks zijn belofte van koop door het indienen van een bod, afziet van het ondertekenen van de koopovereenkomst, het onroerend goed zal aangeboden worden aan de 2<sup>de</sup> hoogste gerangschikte; deze clause is niet opgenomen in de verkoopvoorwaarden zodat de deelnemers niet de indruk krijgen dat zij niet gebonden zijn aan hun biedingen.

Conform de schattingen in bijlage (bijlages 1.1, 1.2, 2.1, 3.1, 4.1, en 5.1) wordt de venale waarde door beëdigd landmeter expert Ian Vander Auwermeulen (Exteria bvba) geraamd op:

- Eendrachtstraat 123: 155.000,00 euro
- Eendrachtstraat 125: 110.000,00 euro
- Hamerstraat 63: 105.000,00 euro
- Matrozenstraat 28: 107.500,00 euro
- Moriaanstraat 35: 130.000,00 euro
- Van Den Heckestraat 80: 105.000,00 euro

De gehanteerde instelprijs wordt gelijkgesteld aan de bovenvermelde schattingsprijs.

Er wordt voorgesteld om de aanpalende panden (Eendrachtstraat 123 en 125) samen te koop aan te bieden daar ze conform de voorwaarden van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning gelijktijdig dienen gesloopt te worden. De gehanteerde instelprijs is hier de samenvoeging van de bovenvermelde venale waarde van deze panden.

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op de kantoren van sogent op dinsdag 23 februari 2021 om 11u (onder voorbehoud van aanpassing van de timing – zie hierna).

Het openen van de biedingen vindt plaats achter gesloten deuren. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

- De dossierbeheerder(s) van sogent;
- Een gerechtsdeurwaarder.

Na het doorlopen van de uitgifteprocedure, ingeval van rechtsgeldige biedingen, worden de onderhandse verkoopovereenkomsten ter goedkeuring voorgelegd.

Gezien de recent verstrengde maatregelen om de COVID-19 pandemie in te dijken, is de in de verkoopdossiers opgenomen timing m.b.t. de verkoopprocedure (zoals o.m. uiterste datum van indienen biedingen, datum van openen van biedingen, ...) eerder indicatief geworden, daar op heden geen bezoekmomenten mogen plaatsvinden.

Er wordt dan ook voorgesteld om aan het directiecomité volmacht te verlenen om desgevallend de timing m.b.t. de verkoopprocedure, zoals bepaald in de verkoopdossiers in bijlage, aan te passen.

Ter vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten wordt er ook voorgesteld om aan het directiecomité volmacht te verlenen om de verkoopovereenkomsten betreffende de bovenvermelde panden, volgens de voorwaarden opgenomen in de desbetreffende verkoopdossiers in bijlage, goed te keuren.

Op voorstel van het directiecomité van 9 november 2020.

BESLIST HET VOLGENDE: **EENPARIG**

## Voorstel

- **Artikel 1:** de panden gelegen te Gent:
  - Eendrachtstraat 123, kadastraal bekend of het geweest zijnde onder Gent, 11de afdeling, sectie L, perceelnummer 19G5, met een oppervlakte volgens kadaster van achtenvijftig centiare (58ca);  
en Eendrachtstraat 125, gekadastraerd volgens titel, sectie L, nummer 19/H/5 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie L, nummer 19H5, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van tweeënvijftig centiare (52ca);
  - Hamerstraat 63, gekadastraerd volgens titel, sectie K, nummer 526/G2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie K, nummer 526G2

P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van vierenviering centiare (44ca).

- Matrozenstraat 28, gekadastreerd volgens titel, sectie A, nummer 3069/R/2 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie A, nummer 3069R2 P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van zevenenvijftig centiare (57ca).
- Moriaanstraat 35, volgens titel ten kadaster gekend onder sectie B nummer 349K5 en volgens huidig kadaster ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 349K5 P0000, met een oppervlakte van zeventig centiare (70ca).
- Van den Heckestraat 80, gekadastreerd volgens titel, sectie B, nummer 349/Y en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer 349Y P0000, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van veertig centiare (40ca)

te koop te stellen overeenkomstig de verkoopdossiers in bijlage, met inbegrip van de daarin bepaalde opgelegde bijzondere voorwaarden en instelprijs.

- **Artikel 2:** over te gaan tot een delegatie van de bevoegdheden van de raad van bestuur aan het directiecomité, overeenkomstig artikel 16 van de statuten, teneinde het directiecomité de bevoegdheden te verlenen om:
  - desgevallend de timing m.b.t. de verkoopprocedure, zoals bepaald in de verkoopdossiers in bijlage, aan te passen.
  - de verkoopovereenkomsten voor bovenvermelde panden, volgens de voorwaarden opgenomen in de desbetreffende verkoopdossiers in bijlage, goed te keuren.
- **Artikel 3:** de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving in verband met deze verkopen.

## Ondertekening

Namens de raad van bestuur, goedgekeurd in zitting van 25 november 2020

De voorzitter van het directiecomité

De voorzitter

Frank Van Goethem

Sami Souguir