

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 oktober 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00906

Onderwerp:

Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Victor Frisstraat +87 (lot 1 - deel) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van het perceel grond (tuinuitbreiding) gelegen te Gent, Victor Frisstraat +87 (lot 1(deel)), in de uitvoering van het tuinuitbreidingsproject binnengebied Kwakkelstraat / Schommelstraat / Victor Frisstraat.

Dit dossier kadert in de realisatie van de heraanleg en opwaardering van dit binnengebied beter gekend onder de naam "Het Boerenhof".

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FMCommissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 22 juni 2015 werd in het kader van het tuinuitbreidingsdossier Kwakkelstraat / Schommelstraat / Pannestraat / Victor Frisstraat de goedkeuring gegeven aan 51 tuinuitbreidingen gelegen langsheen het binnengebied gekend onder de naam "Het Boerenhof".

De authentieke akten voor deze tuinuitbreidingen werden verleden op 13 oktober 2015 alsook op 19 januari 2016,

Bij gemeenteraadsbeslissing van 23 mei 2016 en 24 oktober 2016 (authentieke akten op 12 juli 2016 en 6 december 2016) werden nog twee bijkomende tuinen verkocht.

De Stad bleef eigenaar van het binnengebied zelf en heeft intussen op deze locatie in samenspraak met de buurtbewoners de groenvoorziening verder geoptimaliseerd.

Voor een aantal tuinuitbreidingen kon tot op heden geen koper worden gevonden.

Recent werd een woning in de Pannestraat verkocht en werd door deze eigenaar de vraag gesteld om een toegang te verkrijgen aan de parkzijde zodoende de woning op deze manier te kunnen ontsluiten voor fietsen.

Bij nazicht bleek dit te gaan over een doorgang op het lot tuinuitbreiding met nummer 1 aan de kant van de Kwakkelstraat waarvoor tot op heden nog geen verkoop kon worden gerealiseerd.

Omdat de te verwerven strook bijzonder klein was en de aktekosten buiten verhouding zouden zijn ten opzichte van de waarde van het te verwerven stuk, stelde de Stad aanvankelijk voor dit te regelen middels een recht van doorgang over de tuinuitbreiding.

Omdat de eigenaar evenwel per se eigenaar wou worden omdat het strookje ook interessant is voor het plaatsen van een fiets of een vuilnisbak, werd een configuratie uitgetekend waarbij een kleine partij als doorgang wordt verkocht, belast met een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van overgang in het voordeel van het perceel van de tuinuitbreiding, om van en naar het park te gaan.

Concreet gaat het over de verkoop van volgend onroerend goed:

Stad Gent - tiende afdeling: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Victor Frisstraat +87 (lot 1) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246/P/2 met een oppervlakte volgens meting van één centiare negen decimilliare (1,09 m²);

Bij schattingsverslag opgemaakt op 27 oktober 2014 werd door de heer De Corte (Mensor bvba), landmeter expert, de waarde van de tuinuitbreiding geschat op vijftennegentig euro (€ 95) per vierkante meter.

Bovenop deze grondprijs wordt eveneens, naar analogie met andere tuinuitbreidingsprojecten een administratieve kost van 6 % alsook een forfaitaire kost van 35 % bijgerekend, zodoende een goede kwaliteitsvolle eigendomsbegrenzing te kunnen realiseren.

Het nodige bodemattest die de overdracht toelaat is voorhanden.

Met de koper werd een aankoopbelofte alsook een kostenverklaring gesloten, die aan de goedkeuring van de gemeenteraad worden voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende koop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - 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.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen te Gent, Victor Frisstraat +87 (deel lot 1), thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246/P/2, met een oppervlakte volgens meting van één centiare negen decimilliare (1,09 m²) voor de totale koopsom van honderd en drie euro vijfenvijftig eurocent (€ 103,55), verhoogd met de kosten voor een bedrag van tweeënveertig euro vijfenveertig eurocent (€ 42,55).

Artikel 2:

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

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	2017	Totaal
--------------	--------	----------	------	--------

	positie	Code		
401790001	2201000	nvt	€ 103,55	€ 103,55
347250001	7040000	nvt	€ 42,45	€ 42,45

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Dit is een koop tegen een grondprijs van € 95/m² vermeerderd met een administratieve kost van 6 % en 35 % forfaitaire kosten voor een eigendomsbegrenzing.

De kosten en de grondprijs zijn apart opgenomen gezien de duidelijkheid.
