
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00573

Onderwerp:

Sluiten van diverse verkoopovereenkomsten m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai in het kader van het tuinuitbreidingsproject Limbastraat. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van diverse percelen grond (tuinuitbreiding) gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai, in de uitvoering van het tuinuitbreidingsproject Limbastraat.

Concreet betreft het de verkoop van diverse goederen gelegen te Gent, 7de afdeling, sectie G perceelnummers 0431C en 0374B lotnummers 84,86,87,88,89,90,

Deze verkoop kadert in de realisatie van het RUP Wondelgemse Meersen 150 waarbij deze zone werd ingekleurd als zone voor tuinuitbreiding.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie 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):

- Tuinuitbreiding opmeting plan 1 (informatief)
- Tuinuitbreiding opmeting plan 2 (informatief)
- financieel advies Limbastraat

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbeslissing met datum van 26 september 2016 werd de goedkeuring gegeven aan de aankoop van twee percelen grond (delen van) gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai en in eigendom van de firma Declercq. De authentieke akte tot aankoop werd op 06 december 2016 verleden.

Doelstelling was het realiseren van het RUP Wondelgemse Meersen 150 en het aanbieden van tuinuitbreiding aan de aangelande eigenaars.

Simultaan met de aankoop van deze gronden voor tuinuitbreiding werd dan ook het tuinuitbreidingsdossier Limbastraat opgestart en werd aan 33 aangelande woningen een strook grond ter tuinuitbreiding aangeboden.

Bij gemeenteraadsbeslissing dd. 23 april 2017 werd reeds de goedkeuring gegeven aan de verkoop van de loten 57, 58a-b, 59a-b, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77a-b, 79, 80a-b, 82a-b

Met de eigenaars van de loten 76,78,81a-b, 84,85, 86,87,88,89,90 kon nog geen verkoopovereenkomst worden afgesloten omwille van volgende redenen:

- geen interesse (lot 76,78 81),
- om reden van verkoop woning (lot 84,85)
- omwille van bijkomende opmetingen (lot 86,87,88,89,90).

Op heden werd de bijkomende opmeting afgerond en kon met de eigenaars van de loten 86,87,88,89 en 90 een akkoord worden afgesloten. Ook de woning palend aan het lotnummer 84 werd inmiddels verkocht en ook hier kon een akkoord worden afgesloten voor de tuinuitbreiding.

Concreet gaat het over onderstaande mogelijke tuinuitbreidingen gelegen te Gent, Wiedauwkaai / Limbastraat, 7de afdeling, sectie G:

lot	precad	perceel	m ²	prijs/m ²	totaal 1	6%	35%
Limbastraat 72	lot 84	0431/C	41,65	€ 85,00	€ 3.540,25	€ 212,42	€ 1.239,09
Limbastraat 72	lot 86	0431/C	77,25	€ 85,00	€ 6.566,25	€ 393,98	€ 984,93
Limbastraat 74	lot 87	0431/C	66,16	€ 85,00	€ 5.623,60	€ 337,42	Nvt
Limbastraat 76	lot 88	0431/C	64,66	€ 85,00	€ 5.496,10	€ 329,77	Nvt
Limbastraat 78	lot 89	0431/C	42,14	€ 85,00	€ 3.581,90	€ 214,91	Nvt
Limbastraat +78	lot 90	0374/B	30,42	€ 85,00	€ 2.585,70	€ 155,14	nvt

Bij schattingsverslag met datum 27 februari 2014 opgemaakt door de heer David Martens, Martens Consulting bvba hiertoe beëdigd door de Rechtbank werd de waarde van de gronden bepaald op € 75 per vierkante meter.

Gezien de werken die dienen uitgevoerd te worden om deze gronden voor verkoop geschikt te maken (afgraven gronden en voorzien van een nieuwe leeflaag) werd deze grondprijs verhoogd tot € 85 per vierkante meter.

Voor het lotnummer 84 werd de grondprijs naar analogie met andere tuinuitbreidingsdossiers verhoogd met een administratieve kost van 6 % alsook met een forfaitaire kost van 35 % om de eigendomsbegrenzing (draadafsluiting met poort) te realiseren.

De forfaitaire kost van 35 % werd niet toegepast bij de tuinuitbreidingen met lotnummer 86,87,88,89,90 gezien zij rechtstreeks aansluiten op de reeds bestaande afsluiting van het achterliggende perceel. Voor het lotnummer 86 werd wel een forfaitair percentage van 15 % toegepast voor de afsluiting aan de zijkant van het perceel.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaat zijn voorhanden.

Op heden kon met de eigenaars van de loten loten 84 86,87,88,89 en 90 een aankoopbelofte alsook een kostenverklaring worden gesloten die aan de goedkeuring van de gemeenteraad wordt 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:

VOORSTEL

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de kopers, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbeloften en kostenverklaringen, van het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, delen van perceelnummers 0431C

lot	precad	perceel	m ²	prijs/m ²	totaal 1	6%	
Limbastraat 72	lot 84	0431/C	41,65	€ 85,00	€ 3.540,25	€ 212,42	€ 1.239,00
Limbastraat 72	lot 86	0431/C	77,25	€ 85,00	€ 6.566,25	€ 393,98	€ 984,90
Limbastraat 74	lot 87	0431/C	66,16	€ 85,00	€ 5.623,60	€ 337,42	Nvt
Limbastraat 76	lot 88	0431/C	64,66	€ 85,00	€ 5.496,10	€ 329,77	Nvt
Limbastraat 78	lot 89	0431/C	42,14	€ 85,00	€ 3.581,90	€ 214,91	Nvt
Limbastraat +78	lot 90	0374B	30,42	€ 85,00	€ 2.585,70	€ 155,14	nvt

voor en mits de totale koopsom van zeventwintig duizend driehonderd drieënnegentig euro tachtig eurocent (€ 27.393,80) verhoogd met de kosten voor een bedrag van vijfendertig duizend tweehonderd tweeënzeventig euro éénendertig eurocent (€ 3.867,66).

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 positie	Subsidie Code	2017	Totaal
401870001	2201000	nvt	€ 27.393,80	€ 27.393,80
347250000	7040000	nvt	€ 3.867,66	€ 3.867,66

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Betreft een verkoop tuinuitbreiding: in oorsprong waren deze gronden geschat op € 75 per vierkante meter maar gezien hier nog bijkomende werken werden uitgevoerd zoals het voorzien van een nieuwe leeflaag op deze grond werd de prijs verhoogd tot € 85 per vierkante meter.

Voor het lotnummer 84 werd de grondprijs naar analogie met andere tuinuitbreidingsdossiers verhoogd met een administratieve kost van 6 % alsook met een forfaitaire kost van 35 % om de eigendomsbegrenzing (draadafsluiting met poort) te realiseren.

De forfaitaire kost van 35 % werd niet toegepast bij de tuinuitbreidingen met lotnummer 86,87,88,89,90 gezien zij rechtstreeks aansluiten op de reeds bestaande afsluiting van het achterliggende perceel. Voor het lotnummer 86 werd wel een forfaitair percentage van 15 % toegepast voor de afsluiting aan de zijkant van het perceel.

De exacte berekening is opgenomen in de kostenverklaring die is ingesloten bij de aanvraag financieel advies.
