
OPSCHRIFT

Vergadering van 12 april 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00299

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 0341Z9, 0341A10, 0420A2, 0423F, 0428B en 0431C, loten 21, 36, 55 (zijde firma Bruggeman) en 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 (zijde firma Declercq).

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):

- verkoopsovereenkomst lot 21
- kostenverklaring lot 21
- verkoopsovereenkomst lot 36
- kostenverklaring lot 36
- verkoopbelofte lot 55
- kostenverklaring lot 55
- verkoopsovereenkomst lot 57
- kostenverklaring lot 57
- verkoopbelofte lot 58-59.pdf
- kostenverklaring lot 58-59
- verkoopsovereenkomst lot 60
- kostenverklaring lot 60
- verkoopsovereenkomst lot 61
- kostenverklaring lot 61
- verkoopsovereenkomst lot 62
- kostenverklaring lot 62
- verkoopsovereenkomst lot 63
- kostenverklaring lot 63
- verkoopsovereenkomst lot 64
- kostenverklaring lot 64
- verkoopsovereenkomst lot 65
- kostenverklaring lot 65
- verkoopbelofte lot 66-67-68
- kostenverklaring lot 66-67-68
- verkoopsovereenkomst lot 69
- kostenverklaring lot 69
- verkoopsovereenkomst lot 70
- kostenverklaring lot 70
- verkoopsovereenkomst lot 71
- kostenverklaring lot 71
- verkoopbelofte lot 72
- kostenverklaring lot 72
- verkoopsovereenkomst lot 73
- kostenverklaring lot 73
- verkoopsovereenkomst lot 74
- kostenverklaring lot 74.pdf
- verkoopsovereenkomst lot 75
- kostenverklaring lot 75
- verkoopbelofte lot 77 a - b
- kostenverklaring lot 77 a - b
- verkoopsovereenkomst lot 79
- kostenverklaring lot 79
- verkoopsovereenkomst lot 80 a - b
- kostenverklaring lot 80 a - b

- aankoopbelofte lot 82a-b
- kostenverklaring lot 82a-b
- opmetingsplan tuinuitbreidingen
- financieel advies (informatief)

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbeslissing dd. 23 november 2015 werd de goedkeuring gegeven aan de aankoop van een perceel grond gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai en in eigendom van de firma Bruggeman. De authentieke akte tot aankoop werd op 19 januari 2016 verleden.

Simultaan met de aankoop van deze gronden voor tuinuitbreiding werd dan ook het tuinuitbreidingsdossier Limbastraat opgestart en werd aan 56 aangelande woningen een strook grond ter tuinuitbreiding aangeboden.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 23 mei 2016, 27 juni 2016 en 26 september 2016 werd reeds de goedkeuring gegeven aan de overdracht van 44 tuinuitbreidingen maar kon met de rechtstreeks aanpalende eigenaars van de loten 15, 16, 20, 21, 23, 24, 34, 36, 39, 43, 44, 55 nog geen verkoopovereenkomst tot tuinuitbreiding worden afgesloten.

Op heden wensen de eigenaars van de aangrenzende loten 21, 36 en 55 alsnog deze strook tuinuitbreiding aan te kopen.

Bij gemeenteraadsbeslissing met datum van 26 september 2016 werd eveneens 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.

Ook hier was de doelstelling 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.

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

Adres	lot	perceel	m ²	prijs/m ²	totaal 1	6%	35%	totaal 2	Kostprijs
Verkoop tuinen Kant Bruggeman									
Limbastraat 41	lot 21	0341/Z/9	21,40	€ 85,00	€ 1.819,00	€ 109,14	€ 454,75	€ 536,89	€ 2.355,89
Limbastraat 73	lot 36	0341/A/10	30,75	€ 85,00	€ 2.613,75	€ 156,83	€ 653,44	€ 810,27	€ 3.424,02
Limbastraat 111	lot 55	0341/A/10	42,15	€ 85,00	€ 3.582,75	€ 214,97	€ 895,69	€ 1.110,66	€ 4.693,41
Verkoop tuinen kant Declercq									

Limbastraat 20	lot 57	0423/F	28,27	€ 85,00	€ 2.402,95	€ 144,18	€ 841,03	€ 985,21	€ 3.388,16
Limbastraat 22	lot 58 a	0420/A/2	2,52	€ 85,00	€ 214,20	€ 12,85	€ 74,97	€ 87,82	€ 302,02
	lot 58 b	0423/F	42,14	€ 85,00	€ 3.581,90	€ 214,91	€ 1.253,67	€ 1.468,58	€ 5.050,48
Limbastraat 24	lot 59 a	0420/A/2	3,69	€ 85,00	€ 313,65	€ 18,82	€ 109,78	€ 128,60	€ 442,25
	lot 59 b	0423/F	42,56	€ 85,00	€ 3.617,60	€ 217,06	€ 1.266,16	€ 1.483,22	€ 5.100,82
Limbastraat 26	lot 60	0423/F	46,78	€ 85,00	€ 3.976,30	€ 238,58	€ 1.391,71	€ 1.630,29	€ 5.606,59
Limbastraat 28	lot 61	0423/F	48,34	€ 85,00	€ 4.108,90	€ 246,53	€ 1.438,12	€ 1.684,65	€ 5.793,55
Limbastraat 30	lot 62	0423/F	48,55	€ 85,00	€ 4.126,75	€ 247,61	€ 1.444,36	€ 1.691,97	€ 5.818,72
Limbastraat 32	lot 63	0423/F	46,25	€ 85,00	€ 3.931,25	€ 235,88	€ 1.375,94	€ 1.611,82	€ 5.543,07
Limbastraat 34	lot 64	0423/F	42,06	€ 85,00	€ 3.575,10	€ 214,51	€ 1.251,29	€ 1.465,80	€ 5.040,90
Limbastraat 36	lot 65	0423/F	45,14	€ 85,00	€ 3.836,90	€ 230,21	€ 1.342,92	€ 1.573,13	€ 5.410,03
Limbastraat 38	lot 66	0423/F	42,35	€ 85,00	€ 3.599,75	€ 215,99	€ 1.259,91	€ 1.475,90	€ 5.075,65
Limbastraat 40	lot 67	0423/F	35,57	€ 85,00	€ 3.023,45	€ 181,41	€ 1.058,21	€ 1.239,62	€ 4.263,07
Limbastraat 42	lot 68	0423/F	40,98	€ 85,00	€ 3.483,30	€ 209,00	€ 1.219,16	€ 1.428,16	€ 4.911,46
Limbastraat 44	lot 69	0423/F	40,00	€ 85,00	€ 3.400,00	€ 204,00	€ 1.190,00	€ 1.394,00	€ 4.794,00
Limbastraat 46	lot 70	0423/F	37,46	€ 85,00	€ 3.184,10	€ 191,05	€ 1.114,44	€ 1.305,49	€ 4.489,59
Limbastraat 48	lot 71	0423/F	38,95	€ 85,00	€ 3.310,75	€ 198,65	€ 1.158,76	€ 1.357,41	€ 4.668,16
Limbastraat 50	lot 72	0423/F	37,16	€ 85,00	€ 3.158,60	€ 189,52	€ 1.105,51	€ 1.295,03	€ 4.453,63
Limbastraat 52	lot 73	0423/F	37,29	€ 85,00	€ 3.169,65	€ 190,18	€ 1.109,38	€ 1.299,56	€ 4.469,21
Limbastraat 54	lot 74	0423/F	37,27	€ 85,00	€ 3.167,95	€ 190,08	€ 1.108,78	€ 1.298,86	€ 4.466,81
Limbastraat 56	lot 75	0423/F	36,99	€ 85,00	€ 3.144,15	€ 188,65	€ 1.100,45	€ 1.289,10	€ 4.433,25
Limbastraat 58	lot 76	0423/F	42,57	€ 85,00	€ 3.618,45	€ 217,11	€ 1.266,46	€ 1.483,56	€ 5.102,01
Limbastraat 60	lot 77 a	0423/F	47,06	€ 85,00	€ 4.000,10	€ 240,01	€ 1.400,04	€ 1.640,05	€ 5.640,15
	lot 77	0428/B	2,71	€ 85,00	€ 230,35	€ 13,82	€ 80,62	€ 94,44	€ 324,79

	b								
Limbastraat 62	Lot 78 a	0423/F	10,61	€ 85,00	€ 901,85	€ 54,11	€ 315,65	€ 369,75	€ 1.271,60
	Lot 78 b	0428/B	27,82	€ 85,00	€ 2.364,70	€ 141,88	€ 827,65	€ 969,53	€ 3.334,23
Limbastraat 64	lot 79	0428/B	38,75	€ 85,00	€ 3.293,75	€ 197,63	€ 1.152,81	€ 1.350,44	€ 4.644,19
Limbastraat 66	lot 80 a	0428/B	30,44	€ 85,00	€ 2.587,40	€ 155,24	€ 905,59	€ 1.060,83	€ 3.648,23
	lot 80 b	0374/B	5,34	€ 85,00	€ 453,90	€ 27,23	€ 158,87	€ 186,10	€ 640,00
Limbastraat 68	lot 81 a	0428/B	5,15	€ 85,00	€ 437,75	€ 26,27	€ 153,21	€ 179,48	€ 617,23
	lot 81 b	0374/B	32,57	€ 85,00	€ 2.768,45	€ 166,11	€ 968,96	€ 1.135,06	€ 3.903,51
Limbastraat 70	lot 82 a	0374/B	35,46	€ 85,00	€ 3.014,10	€ 180,85	€ 1.054,94	€ 1.235,79	€ 4.249,89
	lot 82 b	0431/C	1,51	€ 85,00	€ 128,35	€ 7,70	€ 44,92	€ 52,62	€ 180,97
Limbastraat 72	lot 83 a	0374/B	10,69	doorgang parkeerterrein					
Limbastraat 72	lot 83 b	0431/C	18,48						
Limbastraat 72	lot 84	0431/C	41,65	€ 85,00	€ 3.540,25	€ 212,42	€ 1.239,09	€ 1.451,51	€ 4.991,76
Limbastraat 72	lot 85	0431/C	56,81	€ 85,00	€ 4.828,85	€ 289,73	€ 1.690,10	€ 1.979,83	€ 6.808,68
Limbastraat 72	lot 86	0431/C	77,25	€ 85,00	€ 6.566,25	€ 393,96		€ 393,96	€ 6.960,21
Limbastraat 74	lot 87	0431/C	66,16	€ 85,00	€ 5.623,60	€ 337,42		€ 337,42	€ 5.961,02
Limbastraat 76	lot 88	0431/C	64,66	€ 85,00	€ 5.496,10	€ 329,77		€ 329,77	€ 5.825,87
Limbastraat 78	lot 89	0431/C	42,14	€ 85,00	€ 3.581,90	€ 214,91		€ 214,91	€ 3.796,81
Limbastraat +78	lot 90	0431/C	30,42	€ 85,00	€ 2.585,70	€ 155,14		€ 155,14	€ 2.740,84
			1562,87		€ 130.364,50	€ 7.821,87	€ 45.627,58	€ 53.449,45	€ 183.813,95

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.

Deze grondprijs werd 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.

Met de eigenaars van de loten 76,78,81a-b, 84,85, 86,87,88,89,90 kon op heden nog geen verkoopovereenkomst worden afgesloten. Dit om reden van geen interesse (lot 76,78 81), omm reden van verkoop woning (lot 84,85) of omwille van bijkomende opmetingen (lot 86,87,88,89,90).

Voor deze tuinuitbreidingen zal gezocht worden om zo nodig een tijdelijke gebruiksovereenkomst af te sluiten met aanpalende bewoners zodoende deze percelen niet te laten verloederen. Mocht geen gebruiksovereenkomst mogelijk zijn voor deze tuinuitbreidingen zal het nodige gedaan worden om deze tuinen af te sluiten om te vermijden dat deze oneigenlijk in gebruik genomen kunnen worden.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaat zijn voorhanden.

Met de eigenaars van de loten 21, 36, 55 (zijde firma Bruggeman) en 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 (zijde firma Declercq).werd een aankoopbelofte alsook een kostenverklaring 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 0341A10, 0420A/2, 0423F, 0428B en 0431C

Adres	lot	perceel	m ²	prijs/m ²	totaal 1	6%	35%	totaal 2	Kostprijs
Verkoop tuinen Kant Bruggeman									
Limbastraat 41	lot 21	0341/Z/9	21,40	€ 85,00	€ 1.819,00	€ 109,14	€ 454,75	€ 536,89	€ 2.355,89
Limbastraat 73	lot 36	0341/A/10	30,75	€ 85,00	€ 2.613,75	€ 156,83	€ 653,44	€ 810,27	€ 3.424,02
Limbastraat 111	lot 55	0341/A/10	42,15	€ 85,00	€ 3.582,75	€ 214,97	€ 895,69	€ 1.110,66	€ 4.693,41
Verkoop tuinen kant Declerck									
Limbastraat 20	lot 57	0423/F	28,27	€ 85,00	€ 2.402,95	€ 144,18	€ 841,03	€ 985,21	€ 3.388,16
Limbastraat 22	lot 58 a	0420/A/2	2,52	€ 85,00	€ 214,20	€ 12,85	€ 74,97	€ 87,82	€ 302,02
	lot 58 b	0423/F	42,14	€ 85,00	€ 3.581,90	€ 214,91	€ 1.253,67	€ 1.468,58	€ 5.050,48
Limbastraat 24	lot 59 a	0420/A/2	3,69	€ 85,00	€ 313,65	€ 18,82	€ 109,78	€ 128,60	€ 442,25
	lot 59 b	0423/F	42,56	€ 85,00	€ 3.617,60	€ 217,06	€ 1.266,16	€ 1.483,22	€ 5.100,82
Limbastraat 26	lot 60	0423/F	46,78	€ 85,00	€ 3.976,30	€ 238,58	€ 1.391,71	€ 1.630,29	€ 5.606,59
Limbastraat 28	lot 61	0423/F	48,34	€ 85,00	€ 4.108,90	€ 246,53	€ 1.438,12	€ 1.684,65	€ 5.793,55
Limbastraat 30	lot 62	0423/F	48,55	€ 85,00	€ 4.126,75	€ 247,61	€ 1.444,36	€ 1.691,97	€ 5.818,72
Limbastraat 32	lot 63	0423/F	46,25	€ 85,00	€ 3.931,25	€ 235,88	€ 1.375,94	€ 1.611,82	€ 5.543,07
Limbastraat 34	lot 64	0423/F	42,06	€ 85,00	€ 3.575,10	€ 214,51	€ 1.251,29	€ 1.465,80	€ 5.040,90
Limbastraat 36	lot 65	0423/F	45,14	€ 85,00	€ 3.836,90	€ 230,21	€ 1.342,92	€ 1.573,13	€ 5.410,03
Limbastraat 38	lot 66	0423/F	42,35	€ 85,00	€ 3.599,75	€ 215,99	€ 1.259,91	€ 1.475,90	€ 5.075,65
Limbastraat 40	lot 67	0423/F	35,57	€ 85,00	€ 3.023,45	€ 181,41	€ 1.058,21	€ 1.239,62	€ 4.263,07
Limbastraat 42	lot 68	0423/F	40,98	€ 85,00	€ 3.483,30	€ 209,00	€ 1.219,16	€ 1.428,16	€ 4.911,46
Limbastraat 44	lot 69	0423/F	40,00	€ 85,00	€ 3.400,00	€ 204,00	€ 1.190,00	€ 1.394,00	€ 4.794,00
Limbastraat	lot	0423/F	37,46	€ 85,00	€	€	€	€	€

46	70				3.184,10	191,05	1.114,44	1.305,49	4.489,59
Limbastraat 48	lot 71	0423/F	38,95	€ 85,00	€ 3.310,75	€ 198,65	€ 1.158,76	€ 1.357,41	€ 4.668,16
Limbastraat 50	lot 72	0423/F	37,16	€ 85,00	€ 3.158,60	€ 189,52	€ 1.105,51	€ 1.295,03	€ 4.453,63
Limbastraat 52	lot 73	0423/F	37,29	€ 85,00	€ 3.169,65	€ 190,18	€ 1.109,38	€ 1.299,56	€ 4.469,21
Limbastraat 54	lot 74	0423/F	37,27	€ 85,00	€ 3.167,95	€ 190,08	€ 1.108,78	€ 1.298,86	€ 4.466,81
Limbastraat 56	lot 75	0423/F	36,99	€ 85,00	€ 3.144,15	€ 188,65	€ 1.100,45	€ 1.289,10	€ 4.433,25
Limbastraat 60	lot 77 a	0423/F	47,06	€ 85,00	€ 4.000,10	€ 240,01	€ 1.400,04	€ 1.640,05	€ 5.640,15
	lot 77 b	0428/B	2,71	€ 85,00	€ 230,35	€ 13,82	€ 80,62	€ 94,44	€ 324,79
Limbastraat 64	lot 79	0428/B	38,75	€ 85,00	€ 3.293,75	€ 197,63	€ 1.152,81	€ 1.350,44	€ 4.644,19
Limbastraat 66	lot 80 a	0428/B	30,44	€ 85,00	€ 2.587,40	€ 155,24	€ 905,59	€ 1.060,83	€ 3.648,23
	lot 80 b	0374/B	5,34	€ 85,00	€ 453,90	€ 27,23	€ 158,87	€ 186,10	€ 640,00
Limbastraat 70	lot 82 a	0374/B	35,46	€ 85,00	€ 3.014,10	€ 180,85	€ 1.054,94	€ 1.235,79	€ 4.249,89
	lot 82 b	0431/C	1,51	€ 85,00	€ 128,35	€ 7,70	€ 44,92	€ 52,62	€ 180,97
			1035,89		€ 88.050,65	€ 5.283,09	€ 30.016,22	€ 35.272,31	€ 123.322,96

voor en mits de totale koopsom van achtentachtig duizend en vijftig euro vijfenzestig eurocent (€ 88.050,65) verhoogd met de kosten voor een bedrag van vijfendertig duizend tweehonderd tweeënzeventig euro éénendertig eurocent (€ 35.272,31).

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	€ 88.050,65	€ 88.050,65
347250000	7040000	nvt	€ 35.272,31	€ 35.272,31

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.

De kosten zijn apart vermeld omdat deze los van de akte worden opgemaakt. Voor de verkoop van tuinen aan de zijde van firma Bruggeman zijn dit 6% administratieve en 35% forfaitaire kosten. Voor de verkoop van tuinen aan de zijde van firma Declerck zijn dit 6% administratieve en 25% forfaitaire kosten.

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