
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 september 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00794

Onderwerp:

Sluiten van diverse bruikleenovereenkomsten alsook het sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. diverse onroerende goederen gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan het college van Burgemeester en Schepenen wordt gevraagd de goedkeuring te geven aan de bruikleenovereenkomsten met betrekking tot de niet verkochte tuinen met lotnummers 16,20,34,39,43 en 44 in het tuinuitbreidingsproject Limbastraat tot verzekering van het onderhoud van deze stroken grond.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van een perceel grond (tuinuitbreiding) gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai (tuin 51), thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0341/A/10 met een oppervlakte volgens meting van eenenveertig centiare achtentachtig decimilliare (41,88 m²)

Deze bruikleenovereenkomsten alsook de verkoop kaderen 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):

- opmetingsplan kan Bruggeman (lotnr)
- financieel advies lot 51

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.

Doelstelling van deze aankoop was de realisatie van het RUP Wondelgemse Meersen 150 waarbij de mogelijkheid werd voorzien om aan de aangelande eigenaars van de Limbastraat om een strook tuinuitbreiding aan te kopen bij hun woning zodoende de leefkwaliteit van deze woningen te verhogen.

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 en 27 juni 2016 werd reeds de goedkeuring gegeven aan de overdracht van 43 tuinuitbreidingen maar kon met de rechtstreeks aanpalende eigenaars van de loten 15, 16, 20, 21, 23, 24, 34, 36, 39, 43, 44, 51, 55 nog geen verkoopsovereenkomst tot tuinuitbreiding worden afgesloten.

Op heden werd de woning gelegen te Gent, Limbastraat 103 verkocht en wenst de nieuwe eigenaar wel in te gaan op de haar aangeboden tuinuitbreiding lot 51

Concreet gaat het over de aankoop van volgende tuinuitbreiding:

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai (lot 51) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0341/A/10 met een oppervlakte volgens meting van eenenveertig centiare achtentachtig decimilliare (41,88 m²) en gekend in de databank van de afbakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44807-10123 en het perceelsidentificatienummer 341 T 12 P0000;

Bij schattingsverslag dd. 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/m².

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 tuinuitbreidingsdossier eveneens verhoogd met een administratieve kost van 6 % alsook met een forfaitaire kost van 25 % om de eigendomsbegrenzing (muur Bruggeman) te realiseren.

In functie te vermijden dat de niet verkochte tuinen zouden verloederen werd aan de rechtstreeks aanpalende bewoners de mogelijkheid geboden de niet verkochte tuinuitbreidingen in gebruik te nemen.

Hiertoe werd voor deze tuinuitbreidingen bruikleenovereenkomsten opgemaakt tot kosteloos gebruik in ruil voor onderhoud. De aanpalende bewoners van de tuinen met lotnummer 16,20,34,39,43 en 44 zijn hierop ingegaan.

Het nodige bodemattest die de overdracht toelaat is voorhanden

Met de aangrenzende eigenaars van de loten 16,20,34,39,43 en 44 werd een bruikleenovereenkomst afgesloten die aan de goedkeuring van het college van Burgemeester en Schepenen wordt voorgelegd.

Met de kopers van de tuinuitbreiding met lotnummer 51 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 koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte en kostenverklaring, van het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai (lot 51) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0341/A/10 met een oppervlakte volgens meting van eenenveertig centiare achtentachtig decimilliare (41,88 m²) en gekend in de databank van de afbakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44807-10123 en het perceelsidentificatienummer 341 T 12 P0000; voor en mits de totale koopsom van drieduizend vijfhonderd negenenvijftig euro tachtig eurocent (€ 3.559,80)

verhoogd met de kosten voor een bedrag van duizend honderd en drie euro vierenvijftig eurocent (1.103,54 €)

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:
nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
401870001	2201000	nvt	3.559,80 €	3.559,80 €
401870001	2201000	nvt	1.103,54 €	1.103,54 €

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 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 dit tuinuitbreidingsdossier werd dit vastgelegd op 6% administratie en 25 % forfaitaire kost.

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