
OPSCHRIFT

Vergadering van 16 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00599

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 en 0341A10, loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 56

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):

- opmetingsplan kan Bruggeman (lotnr).pdf

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbeslissing met datum van 23 november 2015 werd de goedkeuring gegeven aan de aankoop van twee percelen grond (delen van) 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.

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

LOT	PERCEEL	M ²	KOST M ²	grondprijs	6%	25%	Totaal Kosten	Koop
lot 1	341/Z/9	70,58	85	€ 5.999,30	€ 359,96	€ 1.499,83	€ 1.859,79	€ 7.85
lot 2	341/Z/9	39,88	85	€ 3.389,80	€ 203,39	€ 847,45	€ 1.050,84	€ 4.44
lot 3	341/Z/9	46,15	85	€ 3.922,75	€ 235,37	€ 980,69	€ 1.216,06	€ 5.13
lot 4	341/Z/9	46,11	85	€ 3.919,35	€ 235,16	€ 979,84	€ 1.215,00	€ 5.13
lot 5	341/Z/9	44,22	85	€ 3.758,70	€ 225,52	€ 939,68	€ 1.165,20	€ 4.92
lot 6	341/Z/9	42,32	85	€ 3.597,20	€ 215,83	€ 899,30	€ 1.115,13	€ 4.71
lot 7	341/Z/9	40,46	85	€ 3.439,10	€ 206,35	€ 859,78	€ 1.066,13	€ 4.50
lot 8	341/Z/9	38,80	85	€ 3.298,00	€ 197,88	€ 824,50	€ 1.022,38	€ 4.32
lot 9	341/Z/9	37,19	85	€ 3.161,15	€ 189,67	€ 790,29	€ 979,96	€ 4.14
lot 10	341/Z/9	35,34	85	€ 3.003,90	€ 180,23	€ 750,98	€ 931,21	€ 3.93
lot 11	341/Z/9	34,50	85	€ 2.932,50	€ 175,95	€ 733,13	€ 909,08	€ 3.84
lot 12	341/Z/9	32,27	85	€ 2.742,95	€ 164,58	€ 685,74	€ 850,32	€ 3.59
lot 13	341/Z/9	31,69	85	€ 2.693,65	€ 161,62	€ 673,41	€ 835,03	€ 3.52
lot 14	341/Z/9	31,35	85	€ 2.664,75	€ 159,89	€ 666,19	€ 826,08	€ 3.49
lot 15	341/Z/9	28,63	85	€ 2.433,55	€ 146,01	€ 608,39	€ 754,40	€ 3.18
lot 16	341/Z/9	26,62	85	€ 2.262,70	€ 135,76	€ 565,68	€ 701,44	€ 2.96
lot 17	341/Z/9	25,43	85	€ 2.161,55	€ 129,69	€ 540,39	€ 670,08	€ 2.83
lot 18	341/Z/9	24,15	85	€ 2.052,75	€ 123,17	€ 513,19	€ 636,36	€ 2.68
lot 19	341/Z/9	22,40	85	€ 1.904,00	€ 114,24	€ 476,00	€ 590,24	€ 2.49
lot 20	341/Z/9	20,64	85	€ 1.754,40	€ 105,26	€ 438,60	€ 543,86	€ 2.29

lot 21	341/Z/9	21,40	85	€ 1.819,00	€ 109,14	€ 454,75	€ 563,89	€ 2.38
lot 22	341/Z/9	19,46	85	€ 1.654,10	€ 99,25	€ 413,53	€ 512,78	€ 2.16
lot 23	341/Z/9	45,01	85	€ 3.825,85	€ 229,55	€ 956,46	€ 1.186,01	€ 5.01
lot 24	341/Z/9	44,46	85	€ 3.779,10	€ 226,75	€ 944,78	€ 1.171,52	€ 4.95
lot 25	341/Z/9	44,40	85	€ 3.774,00	€ 226,44	€ 943,50	€ 1.169,94	€ 4.94
lot 26	341/Z/9	44,09	85	€ 3.747,65	€ 224,86	€ 936,91	€ 1.161,77	€ 4.90
lot 27	341/Z/9	43,68	85	€ 3.712,80	€ 222,77	€ 928,20	€ 1.150,97	€ 4.86
lot 28	341/Z/9	42,19	85	€ 3.586,15	€ 215,17	€ 896,54	€ 1.111,71	€ 4.69
lot 29	341/Z/9	37,69	85	€ 3.203,65	€ 192,22	€ 800,91	€ 993,13	€ 4.19
lot 30	341/Z/9	37,41	85	€ 3.179,85	€ 190,79	€ 794,96	€ 985,75	€ 4.16
lot 31	341/Z/9	37,13	85	€ 3.156,05	€ 189,36	€ 789,01	€ 978,37	€ 4.13
lot 32	341/Z/9	36,85	85	€ 3.132,25	€ 187,94	€ 783,06	€ 971,00	€ 4.10
lot 33 a	341/Z/9	12,13	85	€ 1.031,05	€ 61,86	€ 257,76	€ 319,62	€ 1.35
lot 33 b	341/A/10	24,44	85	€ 2.077,40	€ 124,64	€ 519,35	€ 643,99	€ 2.72
lot 34	341/A/11	68,51	85	€ 5.823,35	€ 349,40	€ 1.455,84	€ 1.805,24	€ 7.62
lot 35	341/A/12	31,09	85	€ 2.642,65	€ 158,56	€ 660,66	€ 819,22	€ 3.46
lot 36	341/A/13	30,75	85	€ 2.613,75	€ 156,83	€ 653,44	€ 810,26	€ 3.42
lot 37	341/A/14	33,40	85	€ 2.839,00	€ 170,34	€ 709,75	€ 880,09	€ 3.71
lot 38	341/A/15	26,65	85	€ 2.265,25	€ 135,92	€ 566,31	€ 702,23	€ 2.96
lot 39	341/A/16	19,89	85	€ 1.690,65	€ 101,44	€ 422,66	€ 524,10	€ 2.21
lot 40	341/A/17	19,59	85	€ 1.665,15	€ 99,91	€ 416,29	€ 516,20	€ 2.18
lot 41	341/A/18	17,20	85	€ 1.462,00	€ 87,72	€ 365,50	€ 453,22	€ 1.91
lot 42	341/A/19	28,60	85	€ 2.431,00	€ 145,86	€ 607,75	€ 753,61	€ 3.18
lot 43	341/A/20	30,95	85	€ 2.630,75	€ 157,85	€ 657,69	€ 815,53	€ 3.44
lot 44	341/A/21	34,88	85	€ 2.964,80	€ 177,89	€ 741,20	€ 919,09	€ 3.88
lot 45	341/A/22	35,53	85	€ 3.020,05	€ 181,20	€ 755,01	€ 936,21	€ 3.95
lot 46	341/A/23	35,09	85	€ 2.982,65	€ 178,96	€ 745,66	€ 924,62	€ 3.90
lot 47	341/A/24	41,42	85	€ 3.520,70	€ 211,24	€ 880,18	€ 1.091,42	€ 4.61
lot 48	341/A/25	40,60	85	€ 3.451,00	€ 207,06	€ 862,75	€ 1.069,81	€ 4.52
lot 49	341/A/26	41,66	85	€ 3.541,10	€ 212,47	€ 885,28	€ 1.097,75	€ 4.63
lot 50	341/A/27	40,87	85	€ 3.473,95	€ 208,44	€ 868,49	€ 1.076,93	€ 4.55
lot 51	341/A/28	41,88	85	€ 3.559,80	€ 213,59	€ 889,95	€ 1.103,54	€ 4.66
lot 52	341/A/29	42,02	85	€ 3.571,70	€ 214,30	€ 892,93	€ 1.107,23	€ 4.67
lot 53	341/A/30	41,70	85	€ 3.544,50	€ 212,67	€ 886,13	€ 1.098,80	€ 4.64
lot 54	341/A/31	42,22	85	€ 3.588,70	€ 215,32	€ 897,18	€ 1.112,50	€ 4.70
lot 55	341/A/32	42,15	85	€ 3.582,75	€ 214,97	€ 895,69	€ 1.110,65	€ 4.69
lot 56	341/A/33	40,74	85	€ 3.462,90	€ 207,77	€ 865,73	€ 1.073,50	€ 4.53
		2036,46	85	€ 173.099,10	€ 10.385,95	€ 43.274,78	€ 53.660,80	€ 226.7

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 25 % om de eigendomsbegrenzing (muur Bruggeman) te realiseren.

Met de koper van het lot 48 werd reeds eerder een koopovereenkomst afgesloten gezien de aankoop van de aangrenzende woning en deze tuinuitbreiding simultaan met de aankoop van de woning werd aangekocht.

Met de eigenaars van de loten 15, 16, 20, 21, 23, 24, 34, 36, 39, 43, 44, 51, 55 kon op heden nog geen verkoopovereenkomst worden afgesloten. Voor deze tuinuitbreidingen zal gezocht worden om 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 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 56 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 0341Z9 en 0341A10

LOT	PERCEEL	M ²	KOST M ²	grondprijs	6%	25%	Totaal Kosten	Koopsom
lot 1	341/Z/9	70,58	85	€ 5.999,30	€ 359,96	€ 1.499,83	€ 1.859,79	€ 7.859,09
lot 2	341/Z/9	39,88	85	€ 3.389,80	€ 203,39	€ 847,45	€ 1.050,84	€ 4.440,64
lot 3	341/Z/9	46,15	85	€ 3.922,75	€ 235,37	€ 980,69	€ 1.216,06	€ 5.138,81
lot 4	341/Z/9	46,11	85	€ 3.919,35	€ 235,16	€ 979,84	€ 1.215,00	€ 5.134,35
lot 5	341/Z/9	44,22	85	€ 3.758,70	€ 225,52	€ 939,68	€ 1.165,20	€ 4.923,90
lot 6	341/Z/9	42,32	85	€ 3.597,20	€ 215,83	€ 899,30	€ 1.115,13	€ 4.712,33
lot 7	341/Z/9	40,46	85	€ 3.439,10	€ 206,35	€ 859,78	€ 1.066,13	€ 4.505,23
lot 8	341/Z/9	38,80	85	€ 3.298,00	€ 197,88	€ 824,50	€ 1.022,38	€ 4.320,38
lot 9	341/Z/9	37,19	85	€ 3.161,15	€ 189,67	€ 790,29	€ 979,96	€ 4.141,11
lot 10	341/Z/9	35,34	85	€ 3.003,90	€ 180,23	€ 750,98	€ 931,21	€ 3.935,11
lot 11	341/Z/9	34,50	85	€ 2.932,50	€ 175,95	€ 733,13	€ 909,08	€ 3.841,58
lot 12	341/Z/9	32,27	85	€ 2.742,95	€ 164,58	€ 685,74	€ 850,32	€ 3.593,27
lot 13	341/Z/9	31,69	85	€ 2.693,65	€ 161,62	€ 673,41	€ 835,03	€ 3.528,68
lot 14	341/Z/9	31,35	85	€ 2.664,75	€ 159,89	€ 666,19	€ 826,08	€ 3.490,83
lot 17	341/Z/9	25,43	85	€ 2.161,55	€ 129,69	€ 540,39	€ 670,08	€ 2.831,63
lot 18	341/Z/9	24,15	85	€ 2.052,75	€ 123,17	€ 513,19	€ 636,36	€ 2.689,11
lot 19	341/Z/9	22,40	85	€ 1.904,00	€ 114,24	€ 476,00	€ 590,24	€ 2.494,24
lot 22	341/Z/9	19,46	85	€ 1.654,10	€ 99,25	€ 413,53	€ 512,78	€ 2.166,88
lot 25	341/Z/9	44,40	85	€ 3.774,00	€ 226,44	€ 943,50	€ 1.169,94	€ 4.943,94
lot 26	341/Z/9	44,09	85	€ 3.747,65	€ 224,86	€ 936,91	€ 1.161,77	€ 4.909,42
lot 27	341/Z/9	43,68	85	€ 3.712,80	€ 222,77	€ 928,20	€ 1.150,97	€ 4.863,77
lot 28	341/Z/9	42,19	85	€ 3.586,15	€ 215,17	€ 896,54	€ 1.111,71	€ 4.697,86
lot 29	341/Z/9	37,69	85	€ 3.203,65	€ 192,22	€ 800,91	€ 993,13	€ 4.196,78
lot 30	341/Z/9	37,41	85	€ 3.179,85	€ 190,79	€ 794,96	€ 985,75	€ 4.165,60
lot 31	341/Z/9	37,13	85	€ 3.156,05	€ 189,36	€ 789,01	€ 978,37	€ 4.134,42
lot 32	341/Z/9	36,85	85	€ 3.132,25	€ 187,94	€ 783,06	€ 971,00	€ 4.103,25
lot 33 a	341/Z/9	12,13	85	€ 1.031,05	€ 61,86	€ 257,76	€ 319,62	€ 1.350,67
lot 33 b	341/A/10	24,44	85	€ 2.077,40	€ 124,64	€ 519,35	€ 643,99	€ 2.721,39
lot 35	341/A/10	31,09	85	€ 2.642,65	€ 158,56	€ 660,66	€ 819,22	€ 3.461,87
lot 37	341/A/10	33,40	85	€ 2.839,00	€ 170,34	€ 709,75	€ 880,09	€ 3.719,09
lot 38	341/A/10	26,65	85	€ 2.265,25	€ 135,92	€ 566,31	€ 702,23	€ 2.967,48
lot 40	341/A/10	19,59	85	€ 1.665,15	€ 99,91	€ 416,29	€ 516,20	€ 2.181,35
lot 41	341/A/10	17,20	85	€ 1.462,00	€ 87,72	€ 365,50	€ 453,22	€ 1.915,22

lot 42	341/A/10	28,60	85	€ 2.431,00	€ 145,86	€ 607,75	€ 753,61	€ 3.184,61
lot 45	341/A/10	35,53	85	€ 3.020,05	€ 181,20	€ 755,01	€ 936,21	€ 3.956,26
lot 46	341/A/10	35,09	85	€ 2.982,65	€ 178,96	€ 745,66	€ 924,62	€ 3.907,27
lot 47	341/A/10	41,42	85	€ 3.520,70	€ 211,24	€ 880,18	€ 1.091,42	€ 4.612,12
lot 49	341/A/10	41,66	85	€ 3.541,10	€ 212,47	€ 885,28	€ 1.097,75	€ 4.638,85
lot 50	341/A/10	40,87	85	€ 3.473,95	€ 208,44	€ 868,49	€ 1.076,93	€ 4.550,88
lot 52	341/A/10	42,02	85	€ 3.571,70	€ 214,30	€ 892,93	€ 1.107,23	€ 4.678,93
lot 53	341/A/10	41,70	85	€ 3.544,50	€ 212,67	€ 886,13	€ 1.098,80	€ 4.643,30
lot 54	341/A/10	42,22	85	€ 3.588,70	€ 215,32	€ 897,18	€ 1.112,50	€ 4.701,20
lot 56	341/A/10	40,74	85	€ 3.462,90	€ 207,77	€ 865,73	€ 1.073,50	€ 4.536,40

voor en mits de totale koopsom van honderd dertig duizend negenhonderd en zeven euro vijfenzestig eurocent (€ 130.907,65) verhoogd met de kosten voor een bedrag van veertig duizend vijfhonderd éénentachtig euro vijfenveertig eurocent (€ 40.581,45).

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	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
401870001	2201000	nvt	€ 130.907,65	€ 130.907,65
401870001	2201000	nvt	€ 40.581,45	€ 40.581,45

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

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