

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 november 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00959

Onderwerp:

Vaststelling nieuwe instelprijs inzake bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van Hoogpoort 60 gelegen te 9000 Gent. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en CIB-net (thans FED-net) van 27 juni 2011, goedkeuring te verlenen aan de vaststelling van een nieuwe instelprijs van zevenhonderd duizend euro (700.000,00 EUR) in het kader van de lopende bemiddelingsopdracht voor de verkoop van Hoogpoort 60 gelegen te 9000 Gent, kadastraal bekend onder 3de afdeling, sectie C, perceelnummer 453, met een gemeten oppervlakte van 217 m², lot 2 op het opmetingsplan van 20 maart 2013.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

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';
- De samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en FED-net voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en de opstart van de bemiddelingsopdrachten, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2011.

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage Hoogpoort 60 (informatief)
- schattingsverslag Hoogpoort 60

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 27 juni 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan een

samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en FED-net voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen.

Op 19 december 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de opstart van verschillende bemiddelingsopdrachten waaronder Botermarkt 2 / Hoogpoort 60 (Sint - Jorishof en De Witte Moor), voor de instelprijs van 2.619.750,00 EUR.

Op 25 juni 2012 heeft de gemeenteraad beslist de bemiddelingsopdracht voor Botermarkt 2 / Hoogpoort 60 te laten verder lopen onder dezelfde voorwaarden daar het specifieke karakter en de aard van deze goederen (historische gebouwen, ligging, grootte, relatie erfgoed - monumentenzorg - stedenbouw) het nodige studiewerk, de nodige tijd en de noodzakelijke financiële middelen vereisen van de kandidaat - kopers.

Bij gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2013 werd beslist betreffende verkoopdossier op te splitsen in respectievelijk het verkoopdossier Botermarkt 2 en het verkoopdossier Hoogpoort 60 voor de respectievelijke instelprijzen van 1.282.000,00 EUR en 812.000,00 EUR.

Uit de evaluatie van FED - net was gebleken dat de investeringskosten inzake tijd en middelen als te onzeker werden ervaren door de specifieke aard van deze goederen, en de belangstelling op de vastgoedmarkt aan de gestelde voorwaarden, meer specifiek het samen aanbieden van beide goederen met elk hun eigen karakter en toepassingsmogelijkheden, en de instelprijs, stil was gevallen.

Uit de evaluatie van de schatter was gebleken dat, gezien het tijdsverloop, en op basis van de vetusteit, de grote renovatiekosten en de context inzake erfgoed - monumentenzorg - stedenbouw nieuwe schattingswaarden dienden bepaald te worden. De markt bleek niet bereid de geschatte meerwaarde van 5% te betalen voor het gegeven dat beide goederen samen aangeboden werden. De schatter wees meer specifiek nog op het aparte segment waarin betreffende goederen zich bevinden, de beperkingen inzake erfgoedwaarde en de economische context.

Op 21 november 2013 aanvaardde het college van burgemeester en schepenen een bod van 1.565.000,00 EUR voor de Botermarkt 2 (instelprijs: 1.282.000,00 EUR).

Voor de Hoogpoort 60 werd tot op heden geen koper gevonden aan de gestelde voorwaarden.

Er werd echter recentelijk een bod uitgebracht van 700.000 EUR, waarvan ons melding gemaakt op 30 september 2014.

FED-net adviseert in deze de geboden prijs als nieuwe instelprijs te bepalen.

De schatter stelt dat hij de geboden prijs kan onderschrijven als een correcte marktwaarde in het huidige vastgoedklimaat.

De eventuele minopbrengst ten opzichte van de oorspronkelijke instelprijs van 812.000,00 EUR wordt gecompenseerd door de meeropbrengst gerealiseerd op de verkoop van de Botermarkt 2, namelijk 1.565.000,00 EUR ten opzichte van de instelprijs van 1.282.000,00 EUR.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor de Hoogpoort 60 werd een onvoorwaardelijk bod uitgebracht van 700.000,00 EUR, een waarde die kan gebruikt worden voor de vaststelling van een nieuwe instelprijs. Betreffend bod zal, na verloop van een carenzperiode van 20 werkdagen (teneinde de markt te laten spelen), onmiddellijk de termijnen doen lopen in het kader van de FED-net-procedure, namelijk een eerste periode van 5 werkdagen, eventueel onmiddellijk daaropvolgend een tweede periode van 5 werkdagen indien er in de eerste periode van 5 werkdagen minstens een tweede onvoorwaardelijk bod uitgebracht wordt aan minimum de nieuwe instelprijs.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit een verkoop 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 ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Een dergelijke inschrijving biedt de Stad Gent een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van een dergelijke inschrijving brengt kosten met zich mee.

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

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed: de vaststelling van een nieuwe instelprijs, namelijk zevenhonderd duizend euro (700.000,00 EUR) in het kader van de lopende bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van Hoogpoort 60 te 9000 Gent, kadastraal bekend onder 3de afdeling, sectie C, perceelnummer 451/C, met een gemeten oppervlakte van 897 m², lot 1 op het opmetingsplan van 20 maart 2013, waarbij het uitgebracht onvoorwaardelijk bod van 700.000 EUR, na een cariënsperiode van 20 werkdagen, de termijnen in het kader van de FED - net procedure doet lopen.

Artikel 2:

De partijen verklaren uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van de akten.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — 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: commissieloon ten laste van de koper.

Verwachte ontvangsten:

Verwachte ontvangsten

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
--------------	--------	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019
401670000	2701000	NIET_RELEVANT	700.000					

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De eventuele minopbrengst ten opzichte van de oorspronkelijke instelprijs van 812.000,00 EUR wordt gecompenseerd door de meeropbrengst gerealiseerd op de verkoop van de Botermarkt 2, namelijk 1.565.000,00 EUR ten opzichte van de instelprijs van 1.282.000,00 EUR. Deze ontvangsten kunnen geboekt worden op budgetplaats 401670000 met budgetpositie 2701000 van het dj. 2014 of volgende.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 24 november 2014

- Met unanimititeit