

Vergadering van 13 februari 2019

2019_GRMW_00075 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Victor Frisstraat +87 (lot 30 en lot 31) - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Motivering

Door de Stad werd bij gemeenteraadsbeslissing van 22 februari 2011 de goedkeuring gegeven aan de aankoop van een binnengebied gelegen tussen de Kwakkelstraat, de Schommelstraat, de Pannestraat en de Victor Frisstraat (beter gekend onder de naam "Het Boerenhof").

Doestelling van deze aankoop was de herinrichting van dit verloederde binnengebied en het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf in staat te stellen aan de zijde van de Pannestraat 2 bouwkvavels te realiseren.

De verdere herinrichting van het binnengebied bestond uit de aanleg, in samenspraak met de buurt, van 1 grote groenzone en de realisatie van 61 tuinuitbreidingen.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 22 juni 2015 werden 51 van deze tuinuitbreidingen verkocht. De bijhorende authentieke akten werden verleden op 13 oktober 2015 en 19 januari 2016.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 23 mei 2016, 24 oktober 2016, 25 september 2017 en 23 oktober 2017 werden nog vier bijkomende tuinen verkocht (authentieke akten op 12 juli 2016, 6 december 2016 en 6 december 2017).

Een zestal tuinen kon op dat ogenblik nog niet worden verkocht en dit omwille van meerdere redenen: geen interesse, geen middelen of een op stapel staande verkoop van de woning.

De Stad bleef eigenaar van het binnengebied zelf en heeft intussen op deze locatie in samenspraak met de buurtbewoners de groenvoorziening verder geoptimaliseerd.

Recent werden twee woningen in de Kwakkelstraat verkocht en werd door deze nieuwe eigenaar de vraag gesteld of het mogelijk was de bijhorende tuinuitbreiding aan te kopen.

Concreet gaat het over de verkoop van volgende onroerende goederen:

Stad Gent - tiende afdeling: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Victor Frisstraat (lot 30) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246Z003 met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare zes decimilliare (25,06 m²);

Stad Gent - tiende afdeling: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Victor Frisstraat (lot 31) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246A004 met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare elf decimilliare (25,11 m²);

Bij schattingsverslag opgemaakt op 27 oktober 2014 werd door de heer Jeroen De Corte (Mensor bvba), landmeter-expert, de waarde van de tuinuitbreiding geschat op vijfennegentig euro (€ 95) per vierkante meter.

Bij navraag over de noodzaak tot actualisatie van deze schatting werd bij mail van 18 oktober 2018 door de heer Thomas Coucquyt (Square Metre), landmeter-expert, bevestigd dat de oorspronkelijke schatting kon worden behouden.

Bovenop deze grondprijs wordt eveneens, naar analogie met andere tuinuitbreidingsprojecten een administratieve kost van 6 % alsook een forfaitaire kost van 35 % bijgerekend, om een goede kwaliteitsvolle eigendomsbegrenzing te kunnen realiseren.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaten zijn voorhanden.

De koper deed een aankoopbelofte met bijgevoegde kostenverklaring jegens de Stad, die nu voor goedkeuring aan 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 over de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op het feit dat de koopsom integraal moet worden betaald bij de akte, zal er geen openstaande schuld meer zijn. Voor zoveel als nodig wordt de hypotheekbewaarder toch van zijn plicht ontslagen.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Geen visum noodzakelijk

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd:

Verwachte ontvangsten: € 6.720,28

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed	
Budgetplaats	401790001	347250001	
Categorie*	I	E	
Subsidiecode	nvt	nvt	
2019	€ 4766,15	€ 1954,13	
Totaal	€ 4766,15	€ 1954,13	

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aankoopbelofte (deel van de beslissing)
- getekende kostenverklaring lot 30 - lot 31
- opmetingsplan tuinuitbreiding
- Deskundig verslag tuinuitbreidingen Kwakkelstraat
- actualisatie schattingsverslag Kwakkelstraat - tuinuitbreiding

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde aankoopbelofte, van de onroerende goederen gelegen te Gent:

- **Stad Gent - tiende afdeling**: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Victor Frisstraat (lot 30) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246Z003 met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare zes decimilliare (25,06 m²);
- **Stad Gent - tiende afdeling**: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Victor Frisstraat (lot 31) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 0246A004 met een oppervlakte volgens meting van vijfentwintig centiare elf decimilliare (25,11 m²);

voor de totale koopsom van vierduizend zevenhonderd zesenzestig euro vijftien eurocent (4.766,15 EUR) verhoogd met de kosten voor een bedrag van duizend negenhonderd vierenvijftig euro dertien eurocent (1.954,13 EUR).

Artikel 2:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.

