



Vergadering van 12 november 2019

2019_GRMW_01105 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai (lot 78a en lot 78b) - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Filip Watteeuw

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 Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 293;
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Motivering

Bij gemeenteraadsbeslissing van 26 september 2016 werd de goedkeuring gegeven aan de aankoop van twee percelen grond (delen van) gelegen te Gent, Limbastraat/ Wiedauwkaai eigendom van de firma Declercq. De authentieke akte tot aankoop werd op 6 december 2016 verleden.

Doelstelling van deze aankoop was het realiseren van het RUP Wondelgemse Meersen 150 en het aanbieden van tuinitbreiding aan de aangelande eigenaars.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 24 april 2017 en 26 juni 2017 werden reeds 29 tuinitbreidingen verkocht. De authentieke akten werden verleden op 20 juni 2017 en 13 september 2017.

Voor 4 tuinen (lot 76, lot 78, lot 81 en lot 85) kon toen nog geen koper worden gevonden.

Redenen hiervoor waren: geen interesse (lot 76/78/81) en noodzakelijkheid bijkomende opmeting (lot 85).

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

Hiertoe werd voor deze tuinitbreidingen (lot 78, 81 en 85) een bruikleenovereenkomst opgemaakt tot kosteloos gebruik in ruil voor onderhoud.

Op heden is de woning grenzend aan het lotnummer 78 a en b verkocht en wenst deze nieuwe eigenaar over te gaan tot aankoop van deze tuinuitbreiding.

Concreet gaat het over de verkoop van volgende onroerende goederen: Stad Gent - zevende afdeling

- Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 65/66 (lot 78a) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 423/G/2 met een oppervlakte volgens meting van tien centiare éénenzestig decimilliare (10,61 m²);
- Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 65/66 (lot 78b) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0428/C met een oppervlakte volgens meting van zevenentwintig centiare tweeëntachtig decimilliare (27,82 m²).

Bij schattingsverslag d.d. 27 februari 2014 (actualisatie op 26 april 2016) opgemaakt door de heer David Martens, Martens Consulting bvba hiertoe beëdigd door de Rechtbank werd de waarde van de gronden bepaald op € 75/m².

Dit schattingsverslag werd laatst geactualiseerd op 17 april 2019 door de heer Thomas Couckuyt, landmeter-expert (Square Metre) en bevestigt de grondwaarde.

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 eveneens verhoogd met een administratieve kost van 6 % alsook met een forfaitaire kost van 35 % om de eigendomsbegrenzing (draadafsluiting met poort) te realiseren.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaat zijn voorhanden.

Met de koper 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 verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - 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/ het minimale bedrag van de schuldvordering van de Stad wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Neen

nvt

Verwachte ontvangsten: € 4.605,84

Gebudgetteerd: Ja

Betreft verkoop tegen geactualiseerde schattingsprijs van € 75 per vierkante meter (schattingsverslag en actualisaties in bijlage). De grondprijs werd verhoogd naar € 85 gezien de werken die nog werden uitgevoerd. De kosten bestaan uit 6 % administratieve kosten en 35 % kosten voor een bevredigende eigendomsbegrenzing.

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	401870001	347250000
Categorie*	2201000	7040000
Subsidiecode	nvt	nvt
2019	3.266,55	1.339,29
Totaal	3.266,55	1.339,29

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bijgevoegde aankoopbelofte en kostenverklaring, van het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai (lot 78 a en b) gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G,

- perceelnummer 423/G/2 met een oppervlakte volgens meting van tien centiare éénenzestig decimilliare (10,61 m²);
- perceelnummer 0428/C met een oppervlakte volgens meting van zevententwintig centiare tweeëntachtig decimilliare (27,82 m²);

tegen de prijs van drieduizend tweehonderd zesenzestig euro vijfenvijftig eurocent (3.266,55 EUR) verhoogd met de kosten voor een bedrag van duizend driehonderd negenendertig euro negenentwintig eurocent (1.339,29 EUR).

Artikel 2:

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