



Vergadering van 23 februari 2021

2021_GRMW_00186 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai (lot 81 a- lot 81 b) - 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 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 Oude firma Edouard De Clercq, Wiedauwkaai 66. 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 tuinuitbreiding aan de aangelande eigenaars.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 24 april 2017, 26 juni 2017 en 18 november 2019 werden reeds 30 tuinuitbreidingen verkocht. De authentieke akten werden verleden op 20 juni 2017, 13 september 2017 en 13 januari 2020.

Voor 3 tuinen (lot 76, lot 81 en lot 85) kon toen nog geen koper worden gevonden.

Redenen hiervoor waren: geen interesse (lot 76 en 81) en noodzakelijkheid om bijkomende opmeting te realiseren (lot 85).

Om 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 de tuinuitbreidingen 81 en 85 een bruikleenovereenkomst opgemaakt tot kosteloos gebruik in ruil voor onderhoud.

Op heden wenst de eigenaar van de woning grenzend aan het lotnummer 81 a en b alsnog over te gaan tot aankoop van deze tuinuitbreiding.

Concreet gaat het over de verkoop van volgende onroerende goederen:

Stad Gent, 7^{de} afdeling, sectie G: Een perceel grond gelegen te Gent, Wiedauwkaai 65/66 (lot 81a) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0428/B met een oppervlakte volgens meting van vijf centiare vijftien decimiliare (5,15 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie A 0428/F P0000

Stad Gent, 7^{de} afdeling, sectie G: Een perceel grond gelegen te Gent, Wiedauwkaai 65/66 (lot 81b) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0374/B met een oppervlakte volgens meting van tweeëndertig centiare zevenenvijftig decimiliare (32,57 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie A 0374/D P0000

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 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:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 4.520,75

Gebudgetteerd: Neen

De goederen werden geschat bij oorspronkelijke verkoop en laatst geactualiseerd door Square Metre. De waardering werd toen vastgesteld op 75 € per vierkante meter. Daar werd toen 10 € per vierkante meter aan toegevoegd om de kosten van de nieuwe toplaag deels te vergoeden waardoor de kostprijs op 85 € per vierkante meter werd gesteld. Naar analogie met de andere dossiers werden hier ook kosten doorgerekend - administratieve kosten (6 % op de grondprijs): 192,38 € (26,27 + 166,11) - forfaitaire kosten (35% op de grondprijs) 1.122,17 € (153,21 + 968,96)

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	34725000	347250000
Categorie*	I	E
Subsidiecode	nvt	nvt
2021	3.206,20 €	1.314,55 €
Totaal	3.206,20 €	1.314,55 €

Bijgevoegde bijlage(n):

- aankoopbelofte lot 81a-b (deel van de beslissing)
- kostenverklaring lot 81a-b (deel van de beslissing)
- opmetingsplan tuinuitbreiding
- oorsponkelijk schattingsverslag tuingronden
- actualisatie schattingsverslag 2016
- actualisatie schattingsverslag 2019

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 81 a en b) gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G,

- deel van het perceelnummer 0428/B met een oppervlakte volgens meting van vijf centiare vijftien decimiliare (5,15 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie A 0428/F P0000
- deel van het perceelnummer 0374/B met een oppervlakte volgens meting van tweeëndertig centiare zevenenvijftig decimiliare (32,57 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer gereserveerd in de database van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie A 0374/D P0000

tegen de prijs van drieduizend tweehonderd en zes euro twintig eurocent (3.206,20 EUR) verhoogd met de kosten voor een bedrag van duizend driehonderd veertien euro vijfenvijftig eurocent (1.314,55 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.