



Bestemd voor de gemeenteraad

2026_CBS_00748 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai/ Limbastraat tuin lot 44 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

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

Door de Stad werd bij gemeenteraadsbeslissing van 23 november 2015 de goedkeuring gegeven aan de aankoop van een perceel grond gelegen te Gent, Limbastraat / Wiedauwkaai in eigendom van de firma Bruggeman. De authentieke akte tot aankoop werd op 19 januari 2016 verleden.

De doelstelling was de verdere realisatie van het RUP Wondelgemse Meersen 150 waarin werd voorzien om de aangelande eigenaars van de Limbastraat om een strook tuinuitbreiding aan te bieden met het oog op het verhogen van de leefkwaliteit van deze woningen te verhogen.

Simultaan met de aankoop van deze gronden werd dan ook het tuinuitbreidingsdossier Limbastraat opgestart en werd aan 56 aangelande woningen een tuinuitbreiding aangeboden.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 23 mei 2016, 27 juni 2016, 24 april 2017, 26 september 2016, 27 mei 2019, 28 september 2020 werden reeds 49 tuinen verkocht. Zeven tuinuitbreidingen konden tot op heden nog niet worden verkocht wegens geen interesse.

Op heden wenst de eigenaar van de woning grenzend aan de tuinuitbreiding lot 44 alsnog in te gaan op het aanbod van tuinuitbreiding door de Stad.

Concreet gaat het over de aankoop van volgende tuinuitbreiding:

Stad Gent - zevende afdeling: Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai (tuin lot 44) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0341/A/10 en op heden gekend ten kadaster onder het perceelnummer 0341/K/12 met een oppervlakte volgens meting van vijfendertig vierkante meter (35m²)

Bij schattingsverslag dd. 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.

Op vandaag werd de grondprijs geactualiseerd conform het oorspronkelijk schattingsverslag via de gezondheidsindex. Op vandaag werd aldus een grondwaarde per vierkante meter bepaald van 112,25 € per vierkante meter.

Deze grondprijs werd naar analogie met andere tuinuitbreidingsdossier eveneens verhoogd met een administratieve kost van 6 % alsook met een forfaitaire kost van 25 % om de eigendomsbegrenzing (muur Bruggeman) te realiseren.

Met de koper werd een aankoopbelofte 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.

Hoewel bij deze verkoop de koopsom volledig bij het verlijden van de akte zal worden betaald en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Neen

geen uitgaven
nvt

Verwachte ontvangsten: € 5.146,67

Gebudgetteerd: Neen

De goederen werden in oorsprong geschat door de heer David Martens, Martens Consulting bvba (27 februari 2014 - actualisatie op 26 april 2016) 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. Op heden werd dit bedrag via indexatie volgens de gezondheidsindex als volgt bepaald: Gezondheidsindex januari 2016 (wanneer perceeltje werd aangeboden): 102,42 Gezondheidsindex september 2025: 135,26 Grondprijs 2016: 85 € / m² Grondprijs op vandaag $85 * 135,26 / 102,42 = 112,25$ € Koopsom voor 35m² = $112,25 * 35 = 3928,75$ € Vermeerderd met de kosten 6% en 25 % (in dit dossier geen afsluiting vandaar de 25%) Uiteindelijke koopsom: $3928,75 + 235,73 + 982,19 = 5146,67$

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	401870001	347250000
Categorie*	I	E
Subsidiecode	nvt	nvt
2026	3.928,75 €	1.217,92 €
Totaal	3.928,75 €	1.217,92 €

Bijgevoegde bijlage(n):

- getekende belofte tuinuitbreiding 44 (deel van de beslissing)
- kadastraal plan met aanduiding te verkopen tuinuitbreiding.pdf
- oorspronkelijk schattingsverslag Bruggeman NV
- actualisatie schatting Martens
- mailbericht actualisatie Square Metre
- 20260126_DO_prijsberekening geïndexeerde grondprijs.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bijgevoegde aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai (tuin lot 44) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0341/K/12 met een oppervlakte volgens kadaster van vijfendertig vierkante meter (35m²) tegen de prijs van drieduizend negenhonderd achtentwintig euro vijfenzeventig eurocent (3.928,75 EUR) verhoogd met de kosten voor een bedrag van duizend tweehonderd zeventien euro tweeënnegentig eurocent (1.217,92 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.

2026_CBS_00748 - Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, Wiedauwkaai/ Limbastraat tuin lot 44