

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 september 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00682

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze overdracht van een onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Verpleegsterstraat. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot kosteloze overdracht van volgend onroerend goed:

- een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Verpleegsterstraat 2-130, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, perceelnummer 218L met een oppervlakte volgens meting van drie are zesenvijftig centiare vijftien decimilliare (356,15 m²).

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'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aankoopbelofte
 - Opmetingsplan (informatief)
-

MOTIVERING

WoninGent, Lange Steenstraat 54, Gent, is eigenaar van het appartementsblok gelegen aan de Verpleegsterstraat 2-130 (residentie Olympia) te Gent.

Het naastgelegen perceel (218L) is eigendom van de Stad. Dit perceel kan overgedragen worden aan WoninGent gezien het dienstig is als toegang tot de achterliggende garages van het appartementsblok (oprit).

Deze overdracht is kosteloos gezien dit perceel destijds (deels) kosteloos door de Stad werd verworven vanwege WoninGent.

Concreet wordt volgend onroerend goed overgedragen: een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Verpleegsterstraat 2-130, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, perceelnummer 218L met een oppervlakte volgens meting van drie are zesenvijftig centiare vijftien decimilliare (356,15 m²).

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de aankoopbelofte, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende 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(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.

Hoewel deze verkoop kosteloos wordt gesloten en er dus geen openstaande schuld zal zijn, wordt voorzichtigheidshalve gevraagd om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Beslist tot het kosteloos overdragen aan de koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Verpleegsterstraat 2-130, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, perceelnummer 218L met een oppervlakte volgens meting van drie are zesenvijftig centiare vijftien decimilliare (356,15 m²).

Artikel 2:

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

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Aankoopbelofte

AANKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "WONINGENT", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat, 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent met ondernemingsnummer 0400.032.156, met nummer van de belasting over de toegevoegde waarde BE 400.032.156.

Opggericht onder de benaming "Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen" bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut, destijds te Gent, op twintig oktober negentienhonderd en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven en acht november nadien, onder nummer 5431.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en onder andere bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, waarbij de maatschappelijke benaming gewijzigd werd in "WoninGent Nv" en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Pierre Verschaffel, te Gent, op tien mei tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien mei nadien onder nummer 05074823.

De statuten werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarbij de vennootschap werd gewijzigd naar een vennootschap met sociaal oogmerk zonder de rechtsvorm zelf te wijzigen, en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Pierre Verschaffel, voornoemd, op veertien mei tweeduizend en negen, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig mei nadien, onder nummer 09075358.

De statuten werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, waarbij de vennootschap werd omgevormd naar een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk en waarbij de maatschappelijke benaming werd gewijzigd in "WoninGent" en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Christophe Blindeman, geassocieerd notaris te Gent, op éénendertig maart tweeduizend en elf, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf mei nadien, onder nummer 11071038.

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "WoninGent" is in de rechten en verplichtingen getreden van de coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "De Goede Werkmanswoning", destijds te Gent, en "Huisvesting Scheldevallei", destijds te Gentbrugge, ingevolge fusie met deze laatsten, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vennoten, waarbij de statuten gewijzigd werden, en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Christophe Blindeman, geassocieerd notaris te Gent, op dertig juni tweeduizend en elf, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van één augustus nadien, onder nummer 11118239.

De statuten werden de laatste maal gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vennoten, waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Anne-Marie Schoorman, te Gent, op achttien juni tweeduizend vijftien, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van acht juli nadien, onder nummer 15097438.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 21 van haar statuten door Mevrouw **WOUTERS Karin** Emilie Lucienne Edith, geboren te Schoten op zestien december negentienhonderd drieënzestig, wonende te 2870 Puurs, Gansbroekstraat, 38, handelend in haar hoedanigheid van algemeen directeur van voornoemde vennootschap, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van veertien mei tweeduizend en negen, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeventien september nadien, onder nummer 09131412.

verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de aankoop jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Gent – negende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Verpleegsterstraat 2-130, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, perceelnummer 218L met een oppervlakte volgens meting van drie are zesenvijftig centiare vijftien decimilliare (356,15 m²).

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 november 2014 door Marijke Brondeel, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

De koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van Marijke Brondeel als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3^o van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Het goed wordt verkocht voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee het bezwaard zou kunnen zijn.
2. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, met uitzondering van de erfdienstbaarheid vermeld in de akte van 31 januari 1957 waarvan de tekst luidt als volgt:
'de partij anderzijds verbindt zich de kosten te dragen die zullen voortvloeien uit het onderhoud en de herstellingen van de septische putten en mazouttanks onder de openbare weg, alsook van de leidingen die vanaf het gebouw naar deze putten lopen en van de deksels die deze putten bedekken. Het plaatsen van die putten en tanks zal geregeld worden bij een afzonderlijk gedoogzaamheidsbesluit'
3. De overdracht van voormeld goed zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de koper.
4. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat.
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende voormeld goed.
6. Op voormeld goed werden sinds één mei tweeduizend één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper.
7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.
8. De kosten voor het opmetingsplan zijn ten laste van de stad.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT - GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld.
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende voormeld goed worden betaald door de koper.

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de verkoper: notaris Niek Vanderstraeten
- voor de koper: notaris Anne-Marie Schoorman

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad aangevraagde bodemattest.

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 30 mei 2018 onder de referte A: 20180317183 - R: 20180316010 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: negen

postnummer: 9000

straat + nr.: Verpleegsterstraat

sectie: I

nummer: 218L

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
- 4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wijziging hieraan.

De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
 - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;

- dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
Gemeentelijk dossiernummer : 2012/850
Onderwerp : de binnenrenovatie van residentie Olympia (wijziging van vergunning 2009/1158) + regularisatie interne noodtrap, binneninrichting stookplaats en wijzigen gevelopeningen
Gemeentelijk dossiernummer : 2005/706
'Onderwerp : de heraanleg publieke ruimte ' Verpleegsterstraat Residentie Olympia'
Gemeentelijk dossiernummer : 1984/921
Onderwerp : de oprichting van een clubhuis voor een damesvoetbalclub;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is:
GRUP RIJSENBERG
deels gelegen zijn in een zone voor stedelijk woongebied en deels in een zone voor tuinen 1;
 - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
 - dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De verkrijger verklaart dat hij voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 15 maart 2018 heeft ontvangen en kennis heeft genomen van de inhoud ervan.
6. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn weten:

- er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
- niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
- niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen;
- er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- zich wel bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkeurecht;
- niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

SPLITSING

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) zal door de instrumenterende notaris de splitsing worden aangevraagd.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren te zijn overeengekomen dat de overdracht wordt toegestaan zonder opleg omwille van het voordeel dat de zaak voor de beide partijen biedt.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE

Onderhavige aankoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de gemeenteraad aanhangig te maken.

De koper heeft er kennis van dat de aankoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

De koper verklaart deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop.

Gent, 06/07/2018

handtekening



Jeroen Wouters
alg. directeur

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 september 2018:

- Met unanimitéit
-