

## VERKOOPBELOFTE

---

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.

Opgericht 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 verkoop aan de Stad Gent van:

## **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

### **Lot 1**

#### **Stad Gent – twintigste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij Moriaanstraat/Weldadigheidstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van perceelnummers 280S2 en 280G3, met een totale gemeten oppervlakte van vijftwintig are vierennegentig centiare (2.594 m<sup>2</sup>).

### **METING EN PLAN**

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 11 april 2018 door Ann-Sophie Santens, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

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

### **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 ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. Het goed wordt verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, 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, ter uitzondering van diegene hierna vermeld:
  - onderdoorgang kant Weldadigheidstraat  
Recht van doorgang voor voetgangers van en naar het binnengebied.
  - onderdoorgang kant Moriaanstraat
    - Dit betreft enkel de doorgang (niet de bovenbouw). Voor de bovenliggende appartementen is er recht van overbouw zoals aangeduid op het opmetingsplan van 11 april 2018 van landmeter Ann-Sophie Santens.
    - Erfdienstbaarheid voor de privatieve putten zoals aangeduid op plan 'fundering en riolering' van 30 mei 2007 (gewijzigd plan van 24 oktober 2005) dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning 2005/20246 (het bouwen van 35 appartementen / woningen en 16 ondergrondse en 11 bovengrondse parkeergelegenheden) nl. :
      - \* septische put : 5.200 liter
      - \* regenwaterput : 10.000 liter
      - \* 3 putjes aan de straatkant (dubbele siphonput + inspectieputje)
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 Stad Gent.
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 werd 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 WoninGent.

## 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 WoninGent : notaris Anne-Marie Schoorman
- voor de stad : notaris Joost Eeman

## BODEMATTEST

De verkoper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door de stad aangevraagde bodemattesten. Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 12 juni 2018 onder de referenties :

A: 20180345209 - R: 20180344031 - D: 25000

A: 20180345210 - R: 20180344032 - D: 25000

waarvan de inhoud luidt als volgt:

### **1. Kadastrale gegevens**

afdeling: twintig

postnummer: 9050

straat + nr.: Weldadigheidsstraat / Moriaanstraat

sectie: A

nummer: 280S2 + 280G3

### **2. Inhoud van het bodemattest**

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

#### **2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

##### **2.2.1 Historische verontreiniging**

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 23.03.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

#### **2.3 Documenten over de bodemkwaliteit**

##### **2.3.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 26.11.2004**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - 04/08755/Wd - Voormalige Droogkuis en Garages te Ledeborg

AUTEUR: Ecolas NV

**DATUM: 23.03.2011**

TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent,

Weldadigheidsstraat 38 te 9050 Ledeborg (projectnummer 3599) + aanvullingen mails van 19.05.2011

AUTEUR: Esher BVBA

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](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://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.

7 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)

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

De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op perceel 280G3 een inrichting gevestigd is of was, of 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 :

Dossier nr VLAREM	Naam bedrijf	Omschrijving	Vlarebocode	Datum Beslissing	Einddatum
4413/E/1	DEWAELE SILVERE (stopgezet 2000)	verder exploiteren van een wassalon (zelfbediening) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 6 kW (rubriek 46.1.), een inrichting voor het chemisch reinigen en behandelen van textiel met een totale drijfkracht van 5 kW (rubriek 41.4.1.) en het lozen	41.4.1°	08/11/1995	

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:  
280S2 en 280G3  
Gemeentelijk dossiernummer : 2010/20255  
Onderwerp : het vellen van 3 berken  
Gemeentelijk dossiernummer : 2000/20119  
Onderwerp : het slopen van een woning met berging  
Gemeentelijk dossiernummer : 1997/20133  
Onderwerp : slopen van 2 woningen, autobergplaatsen en bedrijfsgebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : 2005/20246

Onderwerp : het bouwen van 35 appartementen / woningen en 16 ondergrondse en 11 bovengrondse parkeergelegenheden

Gemeentelijk dossiernummer : 2002/20003

Onderwerp : de sloping van 8 woningen

Gemeentelijk dossiernummer : 2009/20185

Onderwerp : het uitvoeren van de publieke ruimte gelegen in de binnenomgeving van de Moriaanstraat/P. De Vischstraat/Weldadigheidsstraat: de aanleg van de verhardingen, het gazon en de beplanting, herwaardering van de bestaande loods met bijbehorend groen

Gemeentelijk dossiernummer : 2005/20171

Onderwerp : de sloping van 5 garageboxen en het bouwen van tuinmuren aan de woningen gelegen in de Pol de Vischstraat 25 en de Weldadigheidsstraat 54-56-60-62 te Ledeborg (Project Moriaanstraat)

Gemeentelijk dossiernummer : 1988/1769

Onderwerp : het slopen van een woning

Gemeentelijk dossiernummer : 1964 LE 3111

Onderwerp : het steken van 2 nieuwe vensterramen op koermuur

Gemeentelijk dossiernummer : 1963 LE 2806

Onderwerp : het herbezetten v/d voorgevels in nabootsing grijze plaketten zonder wijzigen van deur- of vensteropeningen

Gemeentelijk dossiernummer : 1970 LE 3940

Onderwerp : het herbezetten van een voorgevel in pleisterwerk zonder wijzigen van de metselopeningen

Gemeentelijk dossiernummer : 1963 LE 2852

Onderwerp : wijzigen verdiepingsraam en bezetten voorgevel met plaketten;

280S2

Gemeentelijk dossiernummer : 1985/775

Onderwerp : het verbouwen van een woning

280G3

Gemeentelijk dossiernummer : 2008/20126

Onderwerp : het bouwen van een hoogspanningscabine

Gemeentelijk dossiernummer : 1994/20202

Onderwerp : het renoveren van rijwoningen (regularisatie)

- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is:  
Gewestplan Gentse en Kanaalzone : woongebieden
  - 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 voorkooprecht;
  - dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 9 februari 2018 heeft ontvangen. WoninGent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundige uittreksels en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
  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;
- wel beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen nl. archeologienota;
- er geen verhaalbelastingen 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 voorkooprecht;
- 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 verkoop wordt toegestaan zonder beding van prijs ten gevolge van het vroegere artikel 80, thans artikel 65 van de Vlaamse Wooncode.

### **GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE**

Onderhavige verkoopbelofte 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 verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

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

De verkoper 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,

13/08/18

handtekening



**Karin Wouters**  
Algemeen Directeur