

OPSCHRIFT

Vergadering van 26 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00631

Onderwerp:

Sluiten van een verkoopovereenkomst en het vestigen van erfdienstbaarheden m.b.t. het onroerend goed gelegen te Mariakerke, Zandloperstraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van het onroerend goed:

Stad Gent - negenentwintigste afdeling, gelegen te Mariakerke, aan en nabij de Zandloperstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A deel van het perceelnummer 682G met een oppervlakte volgens meting van 4 m² voor de prijs van 520 euro

En de vestiging van een erfdienstbaarheid op volgend perceel:

Stad Gent - negenentwintigste afdeling, gelegen te Mariakerke, aan en nabij de Zandloperstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, perceel 682G, vestiging erfdienstbaarheden over een lengte van 7,36 meter tegen een éénmalige vergoeding van 22,08 euro

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):

- Imewo Zandloperstraat overeenkomst
- Imewo Zandloperstraat plan.pdf (informatief)
- Imewo Zandloperstraat schattingsverslag (informatief)
- Imewo Zandloperstraat financieel advies (informatief)

MOTIVERING

Imewo heeft een nieuwe cabine geplaatst aan de Zandloperstraat en wenst de ondergrond aan te kopen alsook een erfdiensbaarheid te vestigen voor de ondergrondse leidingen en de toegang van personeel en materieel.

Concreet betreft het de verkoop van volgend perceel:

Stad Gent (Mariakerke) - negenentwintigste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9030 Gent (Mariakerke), Zandloperstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 682G met een oppervlakte volgens meting van 4 m² voor de prijs van 520 euro

De verkoopprijs werd bepaald door een onafhankelijke schatter.

en de vestiging van volgende erfdiensbaarheden voor het plaatsen en onderhouden van leidingen en de toegang van personeel en materiaal:

Stad Gent (Mariakerke) - negenentwintigste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9030 Gent (Mariakerke), Zandloperstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, perceel 682G vestiging erfdiensbaarheden over een lengte van 7,36 meter tegen een éénmalige vergoeding van 22,08 euro

De vergoeding voor het vestigen van erfdiensbaarheden ligt voor Imewo vast op 3 euro per strekkende meter.

Hiertoe werd een aankoopbelofte en belofte tot vestiging erfdiensbaarheden opgemaakt die door Imewo werd ondertekend.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende koop 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 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 wordt dan ook voorgesteld 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 verkopen aan Imewo, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, en belofte tot vestiging erfdienstbaarheden, van het onroerend goed gelegen te Mariakerke, Zandloperstraat kadastraal bekend of het geweest zijnde te Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van perceelnummer 682G, met een gemeten oppervlakte van 4 m² tegen de prijs van 520 euro en het vestigen van erfdienstbaarheden op hetzelfde perceel over een lengte van 7,36 meter tegen een éénmalige vergoeding van 22,08 euro.

Artikel 2:

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

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	2017	Totaal
347250000	22010000	520,00	520,00
347250000	22010000	22,08	22,08
			542,08

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Imewo Zandloperstraat overeenkomst

AANKOOPBELOFTE EN BELOFTE TOT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ondergetekende:

“Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen”, afgekort “IMEWO”, opdrachthoudende Vereniging, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199.

Beheerst door het decreet van zes juli tweeduizend en één behoudende de intergemeentelijke samenwerking.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0215.362.368, resortierend onder het rechtsgebied Gent.

BTW-nummer: BE 0215.362.368

In deze overeenkomst vertegenwoordigd door:

Hierna genoemd “de koper”

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent (Mariakerke) - negenentwintigste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9030 Gent (Mariakerke), Zandloperstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 682G met een oppervlakte volgens meting van vier centiare (4 m²); zijnde lot 1 op het plan

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 31 juli 2015 door Annelies De Troyer, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Dendermonde.

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. De goederen worden 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. De goederen worden 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 eventueel hierna vermeld:

.....
.....
.....
.....
.....
.....



3. De overdracht van voormelde goederen 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. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
6. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één geen werken werden 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 die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper. Deze leveringskosten zijn het bodemattest, stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen, EPC, controle elektrische installaties, controle van de gebeurlijke aanwezige stookolietank, basisakte en verkavelingsakte, kosten van meting en afpaling, schrappen van bestaande hypotheek.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

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 te Destelbergen.
- voor de koper: notaris

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: vergunning dd. 20/10/2014 voor het rooien van 24 bomen; vergunning dd. 12/02/2016 voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 658-G-217; vergunning dd. 11/02/1992 voor het oprichten van lokalen voor scoutswerking; vergunning dd. 4/10/1984 voor het uitbreiden van een clublokaal met kleedkamers en stortbaden;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: woongebied;
 - 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 voorkeurrecht;
 - dat voor het onroerend 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 28/03/2017 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 bouwovertrekking met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkeurrecht);
2. Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet. Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkeurrecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;
3. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofd en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;
4. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - 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;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich niet bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
- de verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- de verkoper verklaart dat voorschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent – Gent negenentwintigste afdeling (Mariakerke)

Een perceel grond, gelegen te 9030 Mariakerke, Zandloperstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 682G, vestiging erfdiensbaarheden over een lengte van 7,36 meter en een oppervlakte van 38,41 m² zijnde Lot 2 op het plan

VOORWAARDEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 1

De Stad Gent verleent aan Imewo het recht om in het hierboven beschreven perceel een ondergrondse energiekabel ten voordele van Lot 1 op het plan aan te leggen, uit te baten en te onderhouden met de nodige vervoermiddelen, uitrusting en werktuigen en vestigt hiervoor een erfdiensbaarheid alsook voor de overgang van personeel en materieel.

Artikel 2

De Stad Gent, de huurders of andere gebruikers zullen de strook waar de leiding ligt vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering welke deze strook zouden kruisen.

Artikel 3

IMEWO verbindt er zich toe na afloop van de werken het terrein weder in staat te stellen en de Stad Gent, huurder of andere gebruikers te vergoeden voor de eventuele schade veroorzaakt door de werken.

Artikel 4

IMEWO verbindt er zich toe om van vermelde machtiging op zulke wijze gebruik te maken dat de Stad Gent, huurders of andere gebruikers er zo weinig mogelijk hinder door ondergaan.

Artikel 5

De Stad Gent zal deze erfdienstbaarheid vermelden in iedere akte houdende afstand of verhuring van het goed. Onderhavige erfdienstbaarheid zal voortduren ingeval de Stad Gent haar eigendom zou verkopen of haar rechten aan derden zou afstaan of in geval IMEWO haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

Artikel 6

De erfdienstbaarheid treedt in werking vanaf de authentieke akte en wordt afgesloten voor de gehele bestaansduur van de leiding die Imewo zal aanleggen.

Artikel 7

Imewo betaalt bij het verlijden van de authentieke akte een éénmalige vergoeding van 3 euro per strekkende meter hetzij $3 \times 7,36 = 22,08$ euro

Artikel 8

De Stad Gent zal geen eigendoms- of andere rechten, het recht van natrekking inbegrepen laten gelden op de leiding die IMEWO zal aanleggen.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **520 euro** voor de venale waarde en **22,08 euro** voor het vestigen van de erfdienstbaarheden hetzij een totaal van **544,08 euro**

De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een gecertificeerde cheque waarover kwijting zal worden verleend

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 toezichthoudende 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.

De Stad Gent heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan mits goedkeuring door het directiecomité of Raad van bestuur van Imewo.

Gent,

handtekening


LUC VAN DER HEYDE
GEVOLHACHTIGDE IMEWO

The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy verification of the data.

Furthermore, it is noted that the records should be kept for a minimum of five years. This is a standard requirement for most businesses to ensure compliance with tax regulations and to provide a clear audit trail.

The second part of the document outlines the procedures for handling discrepancies. If there is a difference between the recorded amount and the actual amount received or paid, it is crucial to investigate the cause immediately. This could be due to a clerical error, a missing receipt, or a fraudulent transaction.

In such cases, the responsible party should be identified, and the error should be corrected as soon as possible. This helps to maintain the integrity of the financial records and prevents any potential legal issues.

The following section provides a detailed overview of the accounting cycle. It consists of eight steps that are repeated at the end of each accounting period. These steps include identifying the transactions, recording them in the journal, posting to the ledger, and preparing financial statements.

It is important to follow these steps in the correct order to ensure that the financial statements are accurate and balanced. Any errors that occur during the process should be corrected before moving on to the next step.

Additionally, the document highlights the importance of reconciling the bank statements with the company's records. This process helps to identify any unauthorized transactions or errors in the bank's records.

Finally, the document concludes by stating that maintaining accurate financial records is essential for the long-term success of any business. It provides a clear picture of the company's financial health and enables management to make informed decisions.

[Handwritten signature and date]

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2017:

- Met unanimitéit
-