

Vlaamse overheid

Dossiernr. Afdeling Vastgoedtransacties: 02152-002

Dossiernr. klant:

Repertoriumnr.:

AKTE AANKOOP ONROEREND GOED

Op tweeduizend zeventien.

Zijn voor mij, **Mark Martien**, Vlaams commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De **VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**, afgekort VLM, NV burgerlijke vennootschap met handelsvorm met maatschappelijke zetel te 1060 Brussel, Gulden-Vlieslaan 72, 0236.506.685, RPR Brussel, opgericht bij decreet van éénentwintig december negentienhonderd achtentachtig (Belgisch Staatsblad van negentwintig december negentienhonderd achtentachtig), laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van achttien maart tweeduizend zestien (Belgisch Staatsblad van twee juni tweeduizend zestien) te bekrachtigen, waarvan de statuten goedgekeurd werden bij besluit van de Vlaamse regering van éénentwintig december negentienhonderd achtentachtig (Belgisch Staatsblad van twee maart negentienhonderd negentig), laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van negentwintig april tweeduizend elf (Belgisch Staatsblad van zesentwintig mei tweeduizend elf).

Hier vertegenwoordigd door voornoemde Vlaamse commissaris krachtens :

a) het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) het Ministerieel Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 12 januari 2015, tot aanwijzing van de Vlaamse Commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, gewijzigd bij Ministerieel

Besluit van de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie van 2 maart 2015 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 maart 2015).

Hierna verder genoemd “**de overdrager**”.

2) de **Stad GENT**, met als Nationaal Nummer 0207.451.227, waarvan de burelen gevestigd zijn te 9000 Gent, Botermarkt 1.

Vertegenwoordigd door :

#

respectievelijk schepen van # en stadssecretaris, die in hun hoedanigheid het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigen, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad genomen op #.

Hierna verder genoemd “**de verkrijger**”.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Bij ministerieel besluit van éérentwintig mei tweeduizend en twaalf, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van vier juli tweeduizend en twaalf, bladzijde nummer 36596, werd besloten dat het algemeen nut de onmiddellijke inbezitneming vordert ten behoeve van de Vlaamse Landmaatschappij met het oog op de uitvoering van het inrichtingsplan “De Assels”, van het hierna beschreven goed. Het goed is afgebeeld op de bij dit onteigeningsbesluit gevoegde onteigeningsplannen.

Het goed wordt overgedragen ter realisatie van het inrichtingsplan “De Assels”.

Op drie oktober tweeduizend zestien heeft de leidend ambtenaar van de Vlaamse Landmaatschappij de toelating gegeven om de gronden gelegen in het inrichtingsplan “De Assels” over te dragen naar de Stad Gent tegen een procentuele bijdrage van 30 % van de verwervingskostprijs zoals vastgesteld in het financieringsplan van het goedgekeurde inrichtingsplan van één september tweeduizend en drie.

VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD GENT - ACHTENTWINTIGSTE AFDELING (Drongen)

Een grond met aanhorigheden, gelegen Assels, gekadastrerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie B, nummer 856 A P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van twaalf are één centiare (12 a 1 ca) .

Hierna genoemd “**het goed**”.

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben onder grotere oppervlakte jegens het O.C.M.W. van GENT bij akte verleden vóór de Vlaamse commissaris op 14 september 2015, overgeschreven op het hypotheekkantoor Gent 1 op 23 september 2015 onder het formaliteitsrelaas 67-T-23/09/2015-13904.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

DOEL VAN DE AANKOOP

Deze aankoop gebeurt voor openbaar nut, namelijk in het kader van het landinrichtingsproject "Leie en Schelde"-IRPL "De Assels".

VOORWAARDEN

Deze overdracht wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Zo het goed van dergelijke lasten lasten niet vrij is, heeft de verkrijger het recht zich te bevrijden door consignatie van de vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas, zonder voorafgaande aanbieding noch ingebrekestelling. Dit zal eveneens het geval zijn indien een verzet tegen de betaling bestaat. De lichtingskosten der consignatie zijn ten laste van de overdrager.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt overgedragen met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn.

De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in de benaming, beschrijving en ligging.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

Het goed is belast met een erfdienstbaarheid van openbaar nut, namelijk voet- en jaagpad (buurtwegen).

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat

onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

4. Boven- en ondergrondse leidingen

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat er zich in het goed allerhande leidingen en installaties kunnen bevinden die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen. Alle leidingen en installaties die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren, maken geen deel uit van deze overdracht en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortspruitend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

5. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens overgedragen met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

In voorkomend geval wordt de afpaling van het overgedragen goed langs het eigendom dat aan de overdrager blijven toebehoren op kosten van de verwerver gedaan.

De door de verwerver daartoe aangewezen deskundige zal, bij aangetekend schrijven, aan de partijen dag en uur mededelen, waarop hij zal overgaan tot de afpalingsverrichtingen. Elke partij zal een dubbel van dit proces-verbaal ontvangen.

6. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit 1) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de Stad Gent van 20 maart 2017, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, 2) de verklaringen van de overdrager ,3) het hypothecair getuigschrift en 4) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1) het goed is gelegen in gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Assels-Peireput", plannummer 44021_2.14_00D67_00001, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2005 , in de zone voor buffergroen;

2) voor het goed werd geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt;

3) met betrekking tot het goed werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch enige rechterlijke beslissing gewezen;

4) op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing;

5) op het goed is geen verkavelingsvergunning van toepassing;

6) het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) De overdrager verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening met uitzondering van onderhavige onteigening of van een planbatenheffing en er evenmin een as-builtattest werd uitgereikt en gevalideerd noch werd geweigerd. Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

7. Erfgoed

De overdrager verklaart dat het goed:

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en zij terzake geen bericht hebben ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris.

8. Bodemdecreet

1) De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van 20 maart 2017 van de Stad Gent blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen milieuvergunningen afgeleverd werden of milieuvermeldingen ontvangen werden;
- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;
- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO).

2) De overdrager verklaart dat hij voor het verlijden van deze authentieke akte een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM voor dit perceel, overeenkomstig artikel 119 van het Bodemdecreet, attest waarvan hij kennis heeft genomen.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 20 juni 2016, luidt als volgt:

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

9. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, of recht van wederinkoop.

De overdrager verklaart dat het goed onderworpen is aan het recht van voorkoop ingevolge het decreet van 4 mei 1994(BS 16/07/194:art.285 bis) houdende het beheer en de exploitatie van de binnen de grenzen van het Vlaamse Gewest gelegen gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden.

Op 7 maart 2017 heeft de instrumenterende ambtenaar het recht van voorkoop aangeboden via het e-verkooploket. De NV Waterwegen en Zeekanaal heeft op 10 maart 2017 beslist zijn recht van voorkoop niet uit te oefenen.

10. Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

11. Watertoets - risicozone voor overstromingen

a) Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de overdrager dat, bij zijn weten, het verkochte goed:

- volledig of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk en/of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

b) Landverzekeringsovereenkomst

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed

niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

EIGENDOM – GENOT- BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom van het voorschreven goed vanaf heden.

Hij zal het genot en het vrije gebruik hebben vanaf heden.

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden.

De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

3. Speciale voorwaarden

Overeenkomstig artikel 8 , 2° van het besluit van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van landinrichtingswerken, mag de Stad Gent het onroerend goed de eerste twintig jaar na het verkrijgen van de subsidie voor verwerving, verleend op grond van de artikelen 5 en 6 van het besluit van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van landinrichtingswerken, niet doorverkopen. Bij verkoop binnen de twintig jaar is de Stad Gent verplicht de subsidie voor de verwerving van de onroerende goederen terug te betalen aan het Vlaams Gewest.

De goederen worden overgedragen tegen de procentuele bijdrage van 30 % zoals vastgesteld in het financieringsplan van het goedgekeurde inrichtingsplan op 1 september 2003.

VERGOEDING

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van **TWEEDUIZEND ZESHONDERD DERTIEN EURO EN VIJFENTACHTIG EUROCENT (€ 2.613,85).**

De prijs werd voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte betaald door middel van een overschrijving op rekeningnummer BE41 3751 1172 7410 geopend op naam van de VLM met vermelding van de vrije mededeling "XDOG68314-gesubsidieerde overdracht aan stad Gent".

Waarvan kwijting, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar verklaart de verkrijger dat de betaling werd uitgevoerd via het debiteren van de financiële rekening nummer IBAN BE # op naam van de verkrijger.

FISCALE VERKLARINGEN

1. BTW

De instrumenterende ambtenaar leest artikel 62, § 2 en artikel 73 van het Wetboek der Belastingen op de Toegevoegde Waarde voor:

“Iedere belastingplichtige of lid van een BTW- eenheid in de zin van artikel 4, § 2, eigenaar of houder van een zakelijk recht op een voor hypotheek vatbaar goed, is gehouden, op verzoek van de notaris die belast is met het opmaken van de akte houdende vervreemding of hypotheekstelling betreffende dat goed, aan deze laatste zijn

hoedanigheid van belastingplichtige of lid van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, kenbaar te maken.

De Minister van Financiën regelt de toepassingsmodaliteiten van deze paragraaf.”

“Hij die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, de bepalingen van dit Wetboek of van de ter uitvoering ervan genomen besluiten overtreedt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot twee jaar en met geldboete van 250 euro tot 500.000 euro of met een van die straffen alleen

Indien de in het eerste lid vermelde inbreuken gepleegd werden in het raam van ernstige fiscale fraude, al dan niet georganiseerd, wordt de schuldige gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 250 euro tot 500.000 euro of met een van die straffen alleen.”.

De overdrager verklaart niet de hoedanigheid te hebben van BTW-belastingplichtige. Hij verklaart bovendien geen onroerend goed vervreemd te hebben onder het BTW-stelsel in de periode van vijf jaar die aan het verlijden van deze akte voorafgaat, en geen deel uit te maken van een BTW-eenheid in de zin van artikel vier paragraaf 2 van het wetboek der BTW, noch van een feitelijke of tijdelijke vereniging die door zijn activiteit de hoedanigheid van BTW-belastingplichtige heeft.

2. Registratierechten

Hierbij verzoekt de verwerver om de kosteloze registratie in toepassing van

- artikel 2.9.6.0.2, eerste lid en tweede lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
- artikel 161,2° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

De verkrijger verklaart dat de overdracht geschiedt om redenen van algemeen nut, namelijk in het kader van het landinrichtingsproject “Leie en Schelde”-IRPL “De Assels”.

SLOTBEPALINGEN

1. De bevoegde hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen, om gelijk welke reden, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger.

3. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel, respectievelijk adres.

4. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de vertegenwoordigers van de verkrijger hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist.

De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de vertegenwoordigers van de verkrijger overeenstemmen met de vermeldingen ervan in navolgend stuk, waarvan hij kennis heeft genomen: de identiteitskaart.

5. De verkrijger verklaart volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;

- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3 bis §1 van het KB van 24 oktober 1934.

6. De verkrijger bevestigt dat de instrumenterende ambtenaar hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hem op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Hij verklaart deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De akte werd integraal voorgelezen en werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verkrijger toegelicht. De verkrijger verklaart na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Gent op datum zoals hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkrijger, vertegenwoordigd zoals gezegd, getekend met ons, instrumenterende ambtenaar.