

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 februari 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00176

Onderwerp:

Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent, aan en nabij de Noorderlaan - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de verkoopovereenkomst betreffende volgende onroerend goederen:

- een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij de Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, Sleewagen, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0559C;
- een perceel grond met opstallen gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 25, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0592P 05;
- een perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij de Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, Hoge Blaermeers, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0558D 02;
- een deel van het perceel grond gelegen te 9000 Gent, aan en nabij de Noorderlaan, kadastraal bekend onder Gent, Hoog Blaermeerschen, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0592S 05;
- een perceel grond met opstallen gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 25, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0592L 05;
- een perceel grond met opstallen gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 25, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0592M 05.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan de toekenning van een renteloze lening aan Sogent voor een bedrag van 79.736,18 euro.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan de omzetting van de renteloze lening naar een investeringssubsidie aan Sogent voor een bedrag van 79.736,18 euro te verhogen met een bedrag van 3.500,00 euro voor de financiering van de aktekosten.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving van de verkoopakte in zijn registers.

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 42, §1
- 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):

- Plan overdracht Stad Gent - Sogent .pdf
- 20160513_VE_schattingsverslag_Noorderlaan.pdf (informatief)
- VK Noorderlaan - Sogent.docx
- 27012017 Verkoop stad Gent - sogent (2).doc

MOTIVERING

Op 29 augustus 2013 keurde de Stad Gent het gemeentelijk RUP nr. 163 Park Halfweg goed. Het plangebied situeert zich ten westen van de Gentse binnenstad, tussen de grootstedelijke ringweg (R4) en de stadsring (R40). Ten noorden wordt het begrensd door de Drongensesteenweg, ten oosten door de Leie, ten zuiden door de Noorderlaan en ten westen door de Westerlaan.

Het RUP heeft als doel de natuur aan de rand van de Stad veilig te stellen, mogelijkheden te ontwikkelen voor natuureducatie en veilige verkeersassen te realiseren bij de uitbouw van de stedelijke groenassen. Er gaat aandacht naar bebossing en recreatieve voorzieningen.

Binnen het RUP werd een partij gronden, met name de kadastrale percelen 559C, 559D, 558F 54, 558E 54, 558D 2, 592P 5, Deel van 592S 5, 592L 5 en 592M 5, ingekleurd als zone voor recreatie.

Een aantal van voornoemde percelen grond, met name de kadastrale percelen 559C, 558D 2 en 592P 5 behoren op heden tot het patrimonium van de Stad Gent.

De percelen 592S 5, 592L 5, 592M 5 werden bij gemeenteraadsbesluit d.d. 29 juni 1987 overgedragen van de Stad Gent naar de Vlaamse Milieu Maatschappij. Deze overdracht werd omwille van een administratieve onvolmaaktheid nooit notarieel verleden. Echter met het oog op de ontwikkeling van het Landinrichtingsproject Leie en Schelde worden voormelde percelen grond opnieuw van de Vlaamse Milieu Maatschappij overgedragen naar de Stad Gent. Hiertoe werd een

overeenkomst tussen de Stad Gent en de vmm opgemaakt, die door middel van een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Het perceel grond 559D werd door het OCMW verkocht aan Sogent.

Sogent wenst tevens de voormelde gronden van de Stad Gent aan te kopen om deze nadien te kunnen ruilen binnen het project Ecowijk met de gronden ter hoogte van de Tennisstraat te Gentbrugge in eigendom van de Koninklijke Atletiekassociatie Gent.

De Koninklijke Atletiekassociatie Gent dient zich op vraag van de Stad Gent om planologische redenen, in het kader van de ontwikkeling van voormeld project Ecowijk, te herlocaliseren naar een andere locatie.

De gronden ter hoogte van de Noorderlaan zouden overeenkomstig het inrichtingsplan kunnen aangewend worden voor de aanleg van een nieuw hockey- en tenniscomplex.

De Koninklijke Atletiekassociatie Gent kocht hiertoe reeds de percelen grond met name de kadastrale percelen 0558E 54 en 0558F 54, jegens de familie De Clippele.

De onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van deze overdracht werden op 18 november 2016 opgemeten door mevrouw Marijke Brondeel.

Bij schattingsverslag d.d. 13 mei 2016 werd de waarde van de onroerende goederen geschat op 7,5 euro/m² en werd aldus de verkoopwaarde van 79.736,18 euro weerhouden.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaten zijn voorhanden.

Om deze overdracht te kunnen regelen werd een ontwerpakte opgemaakt die aan de goedkeuring van de gemeenteraad wordt voorgelegd.

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:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van

uitmakende verkoopovereenkomst betreffende enkele percelen grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, aan en nabij de Noorderlaan en gekend ten kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummers 0559C, 0592P 05, 0558D 02, 0592L 05, 0592M 05 en een deel van het perceelnummer 0592S 05 met een oppervlakte volgens meting van één hectare zes are eenendertig centiare negenenveertig decimilliare (10.631,49 m²) voor een totale koopsom van negenenzeventig duizend zehonderd zesendertig euro achttien eurocent (79.736,18 euro).

Artikel 2:

Keurt goed de toekenning van een renteloze lening aan Sogent voor een bedrag van 76.736,18 euro voor de financiering van de overdracht.

Artikel 3:

Keurt goed de omzetting van de renteloze lening naar een investeringssubsidie aan het Sogent voor een bedrag van 76.736,18 euro te verhogen met een bedrag van 3.500,00 euro voor de financiering van de aktekosten. Er worden geen lasten opgelegd door de Stad behalve de verplichting tot ruil van voormelde goederen binnen het project Ecowijk. Het Sogent dient er zich toe te verbinden eventuele meerwaarden te herinvesteren in het project Ecowijk - Gentbrugge.

Artikel 4:

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: AC34726 Opmaken en uitvoeren van beleidsvoorstellen m.b.t. vastgoedportefeuille

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4517000642, 5617500044.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
403480001	2802000		79.736,18				79.736,18
403480001	6641000		79.736,18				79.736,18
403480001	6641000		3.500,00				3.500,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De Stad Gent geeft een renteloze lening voor een bedrag van 79.736,18 euro, zijnde de koopsom, aan Sogent om de transactie te financieren.

De stad Gent zet deze renteloze lening om voor wat betreft de koopsom voor een bedrag van 79.736,18 euro in een investeringssubsidie.

De Stad Gent komt tussen in de aktekosten voor een bedrag van 3.500,00 euro waarvoor de Stad Gent een investeringssubsidie toekent.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	2018	2019	2020-jaarN	Totaal
403480001	2802100		79.736,18				79.736,18
403480001	2201000		79.736,18				79.736,18

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De Stad Gent verkoopt enkele percelen grond voor een bedrag van 79.736,18 euro aan Sogent.

Sogent gebruikt deze investeringssubsidie voor een bedrag van 79.736,18 euro om de gekregen renteloze lening terug te betalen.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 27012017 Verkoop stad Gent - sogent (2).doc

In het jaar TWEEDUIZEND ZEVENTIEN

Op twee mei

Voor mij, meester Ilse De Brauwere, geassocieerd notaris, met zetel van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Notariskantoor Bael - De Brauwere – De Paepe" te Gent, houder van de minuut, die deze akte in zijn repertorium zal inschrijven, en meester Niek Van der Straeten, geassocieerd notaris met zetel van de vennootschap te Destelbergen

Zijn verschenen:

"STAD GENT", in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad genomen in zitting van 2017, welk besluit verstuurd werd naar de Heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen bij brief van 2017. Ondernemingsnummer 0207.451.227.

Vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen voor wie hier handelen:

a) mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 16 juni 2014), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, (Identiteitskaartnummer: 592-2110412-64; Rijksregisternummer: 57.02.17-022.97) wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, Adjunct-Stads-secretaris, (Identiteitskaart nummer: 591-2077458-14; Rijksregister nummer: 58.06.21-441.92) wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Hierna ook de "verkopers", "verkoper" of "verkoopster" genoemd.

Die verklaren te verkopen, af te staan en over te dragen.

Aan en ten behoeve van

"Stadsontwikkeling Gent", kortweg "sogent", met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, autonoom gemeentebedrijf, met ondernemingsnummer 0367.300.594 en BTW-nummer BE367.300.594, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Gent, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd door gemeenteraadsbesluit van 22 september 2014,

alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door de voorzitter van het directiecomité, de heer NACHTERGAELE Didier François Cyriel Remi, rijksregisternummer 58.07.13-011.90, algemeen directeur, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, en door een lid van het directiecomité, de heer VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre, rijksregisternummer 63.05.06-405.94, directeur financiën en patrimonium, wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, beiden hiertoe benoemd bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013.

Beiden handelend ter uitvoering van een beslissing genomen door de raad van bestuur in haar zitting van 20 februari 2017 waarvan een voor eensluidend afschrift aan deze akte zal gehecht blijven.

Hierna ook de "kopers", "koper" of "koopster" genoemd.

Die verklaren in koop te aanvaarden:

DE HIERNA BESCHREVEN GOEDEREN

STAD GENT

1) Een perceel weiland met alle aanhorigheden, gelegen te Gent, ter plaatse gekend als 'Sleewagen', bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel nummer en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 559/C/P0000, met een oppervlakte volgens titel van , volgens kadaster van duizend negenhonderd drieënveertig vierkante meter (1.943 m²) en volgens hierna vermelde meting van duizend vierhonderd drieënnegentig vierkante meter vijfveertig vierkante decimeter (1.493,45 m²), met een kadastraal inkomen van acht euro (8 EUR) en met volgend kadastraal perceelnummer

- gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 1 op het hierna vermelde opmetingsplan;
- 2) Een perceel woeste grond met alle aanhorigheden, gelegen te Gent, ter plaatse gekend als 'Hoge Blaermeers', bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel nummer _____ en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 558/D/2/P0000, met een oppervlakte volgens titel van _____, volgens kadaster van duizend vierhonderd vierennegentig vierkante meter (1.494 m²) en volgens hierna vermelde meting van duizend vijfhonderd eenentwintig vierkante meter dertien vierkante decimeter (1.521,13 m²), met een kadastraal inkomen van nul euro (0 EUR) en met volgend kadastraal perceelnummer _____ gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 5 op het hierna vermelde opmetingsplan;
- 3) Een handelshuis met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te Gent, Noorderlaan 25+, bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel nummer _____ en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 592/P/5/P0000, met een oppervlakte volgens titel van _____, volgens kadaster van tweeduizend vijfhonderd vierkante meter (2.500 m²) en volgens hierna vermelde meting van tweeduizend vierhonderdnegentig vierkante meter eenentachtig vierkante decimeter (2.490,81 m²), met een kadastraal inkomen van tweeduizend tweeënvijftig euro (2.052 EUR) en met volgend kadastraal perceelnummer _____ gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 6 op het hierna vermelde opmetingsplan;
- 4) Een sportterrein met alle aanhorigheden, gelegen te Gent, ter plaatse gekend als 'Hoog Blaermeerschen', bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel deel van nummer _____ en blijkens recent kadastraal uittreksel deel van nummer 592/S/5/P0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vijfduizend honderd eenentwintig vierkante meter achtenzestig vierkante decimeter (5.121,68 m²) en met volgend kadastraal perceelnummer _____ gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 7 op het hierna vermelde opmetingsplan;
- 5) Een lavatory met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te Gent, Noorderlaan 25+, bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel nummer _____ en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 592/L/5/P0000, met een oppervlakte volgens titel van _____, volgens kadaster van drie vierkante meter (3 m²) en volgens hierna vermelde meting van drie vierkante meter vierentwintig vierkante decimeter (3,24 m²), met een kadastraal inkomen van drie euro (3 EUR) en met volgend kadastraal perceelnummer _____ gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 8 op het hierna vermelde opmetingsplan;
- 6) Een elektriciteitscabine met alle aanhorigheden op en met grond, gelegen te Gent, Noorderlaan 25+, bekend of bekend geweest op het kadaster Gent, negende afdeling, sectie B, blijkens titel nummer _____ en blijkens recent kadastraal uittreksel nummer 592/M/5/P0000, met een oppervlakte volgens titel van _____, volgens kadaster van één vierkante meter (1 m²) en volgens hierna vermelde meting van een vierkante meter achttien vierkante decimeter (1,18 m²), met een kadastraal inkomen van nul euro (0 EUR) en met volgend kadastraal perceelnummer _____ gereserveerd in de database van Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie: _____, afgebeeld als lot 9 op het hierna vermelde opmetingsplan.

Plan

Zoals de hoger beschreven onroerende goederen zijn afgebeeld op een metingsplan opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert verbonden aan de Stad Gent, op 18 november 2016, welk plan "ne varietur" ondertekend door de comparanten en ons, notaris, aan deze akte gehecht zal blijven.

De partijen bevestigen dat bovenvermeld aangehecht plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het plan sinds de opname in de vermelde databank niet is gewijzigd. De partijen verklaren dat het plan **de referte** heeft, hen meegedeeld door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Ten gevolge van het voorgaande moeten het plan niet worden geregistreerd overeenkomstig artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De partijen verklaren in aansluiting op de voorgaande bevestiging de overschrijving van het plan op het hypotheek-kantoor overeenkomstig artikel 1 van de hypotheekwet te vragen zonder dat dit plan ter overschrijving wordt aangeboden op het hypotheekkantoor in toepassing van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

De partijen verzoeken dat het vermeld plan dat ingevolge aanhechting deel uitmaakt van onderhavige akte zonder aanbieding ervan op het hypotheekkantoor zal worden geacht tegelijk met de akte te zijn overgeschreven overeenkomstig artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

De ter plaatse of in de onmiddellijke omgeving bestaande grachten of andere waterlopen maken geen deel uit van de hierbij verkochte goederen.

De kopers bevestigen dat zij de verkochte goederen hebben bezocht, dat zij de staat ervan voldoende kennen en dat zij geen nadere beschrijving daarvan verlangen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De hoger beschreven onroerende goederen met kadastrale perceelnummers 558/2/D/P0000 en 592/5/P0000 behoren toe aan de verkoopster ingevolge aankoop jegens de gemeente Drongen blijkens akte verleden voor de burgermeester van Gent op 24 september 1956, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 10 oktober daarna, boek 1267 nummer 19.

De hoger beschreven onroerende goederen met kadastrale perceelnummers 559/C/P0000, 592/L/5/P0000, 592/M/5/P0000 en 592/S/5/P0000 behoren in volle eigendom toe aan de verkoopster, om er, volgens haar verklaring het durend, voortdurend, ondubbelzinnig, ononderbroken, ongestoord, openbaar en vreedzaam bezit van te hebben sedert meer dan dertig jaar te rekenen vanaf heden, zoals blijkt uit het attest afgeleverd door de heren Daniël Termont en Paul Teerlinck, burgemeester respectievelijk stadssecretaris van de Stad Gent, op 24 januari 2016 **en op \$.**

DOEL

Het sogent, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart het goed te verwerven om reden van openbaar nut in uitvoering van haar doel, zijnde het voeren, ter uitvoering van het door de Stad Gent bepaalde Gentse stadsontwikkelingsbeleid, van een actief grond- en pandenbeleid op het vlak van (sociale) huisvesting, economische ontwikkeling, groen- en natuurvoorzieningen en ruimtelijke ingrepen en dit in uitvoering van het besluit van **de raad van bestuur van**

VOORWAARDEN

Deze verkoop en koop is gedaan en aanvaard onder de volgende lasten en voorwaarden:

1° HYPOTHECAIRE TOESTAND

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheeken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

2° EIGENDOMSOVERDRACHT EN OVERDRACHT VAN DE RECHTEN VAN GENOT

De kopers bekomen de volle eigendom en het genot van de verkochte goederen vanaf heden.

3° OVERDRACHT VAN DE RECHTEN VAN GEBRUIK

A. De kopers bekomen het vrij gebruik van de verkochte goederen vanaf heden, met uitzondering van het hoger vermelde perceel met kadastrale nummer 592/P/5/P0000.

De verkopers dienden alle niet mee verkochte roerende goederen te verwijderen uit het verkochte goed vóór het verlijden van de notariële akte.

Indien dit niet is gebeurd, zullen de kopers, naar hun keuze, ofwel deze roerende goederen zonder vergoeding kunnen behouden, ofwel het recht hebben de roerende goederen zich bevindend in of op het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkopers.

De kopers verbinden zich ertoe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop de verkochte goederen zijn aangesloten, die op naam van de verkopers staan, over te nemen vanaf heden, onverminderd de rechten die de kopers zelf kunnen doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet.

B. De kopers bekomen het vrij gebruik van het luchtvlustation zich bevindend op het hoger beschreven goed met kadastraal perceelnummer 592/P/5/P0000 uiterlijk op 1 september 2017.

De kopers verklaren op de hoogte te zijn van de gebruikstoestand van het verkochte goed.

De kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen van het contract betreffende de bezetting ter bede door de vereniging zonder winstoogmerk Duikclub Manta Gent. Zij verklaren volledige kennis te hebben van de inhoud daarvan en verklaren daarbij voldoende toelichting bekomen te hebben, De verkopers verklaren dat er geen betwisting is met de gebruiker, die het voorwerp uitmaakt van een gerechtelijke procedure, dat de gebruiker de vergoeding tot op heden regelmatig heeft betaald en dat er geen voorkooprecht of voorkeurrecht is toegekend aan de gebruiker.

De kopers nemen de gebruiksovereenkomsten over, ook de mondelinge overeenkomsten, en treden in de rechten en verplichtingen van de verkopers, onverminderd de rechten die zij als kopers kunnen doen gelden krachtens de wet of krachtens die overeenkomsten en onverminderd de rechten die zij kunnen doen gelden omwille van het ontbreken van een vaste dagtekening.

De kopers vrijwaren de verkopers evenwel tegen alle schadevergoedingen en andere vergoedingen die de gebruiker tegen de verkopers zou kunnen laten gelden ingevolge de opzegging of beëindiging van de gebruiksovereenkomst.

Indien de kopers de gebruiksovereenkomst willen beëindigen, zullen zij dit doen op eigen risico, zonder enige vrijwaring vanwege de verkopers. De kopers verklaren in verband met de mogelijkheden tot beëindiging van de gebruiksovereenkomst voldoende toelichting te hebben verkregen van de verkopers en de notarissen.

De verkopers verbinden zich ertoe het aandeel in de huur betreffende de lopende maand toekomend aan de kopers over te schrijven op rekening van de kopers nummer § binnen de twee weken vanaf heden.

4° FISCALE LASTEN

De kopers zullen de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen die betreffende de verkochte goederen geheven worden, moeten dragen *pro rata temporis* te rekenen vanaf heden.

De partijen verklaren dat de betaling van de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar tussen partijen onderling zal worden geregeld.

De verkopers verklaren dat er thans betreffende de verkochte goederen geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden en dat er ook geen werken zijn uitgevoerd door openbare besturen die aanleiding kunnen geven tot het heffen van verhaalbelasting. Alle nog verschuldigde verhaalbelastingen betreffende reeds uitgevoerde werken blijven ten laste van de verkopers.

5° VERZEKERING

De kopers zullen vanaf heden zelf al het nodige moeten doen betreffende de verzekering tegen brand en alle andere risico's. Zij zullen de bestaande verzekeringscontracten niet overnemen.

De verkopers kunnen hun verzekering met ingang van heden opzeggen.

6° STAAT, OPPERVLAKTE EN ERFDIENSTBAARHEDEN

De kopers moeten de verkochte goederen aanvaarden in de staat waarin ze zich op heden bevinden, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond, zonder waarborg betreffende de oppervlakte, al overtrof het verschil met de uitgedrukte oppervlakte één/twintigste, ten voordele of ten nadele van de kopers.

De verkopers verklaren dat zij geen kennis hebben van verborgen gebreken aan de verkochte goederen, met uitzondering van de aanwezigheid van asbest.

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de notariële akte, gaan alle rechten op dat vlak over op de kopers.

De verkopers verklaren dat er op heden geen procedures lopen tegen aannemers of architecten. De verkopers verklaren dat er op heden ook geen andere procedures lopen of geschillen bestaan betreffende de verkochte goederen.

De goederen worden verkocht met al de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die op de verkochte onroerende goederen betrekking hebben, en onder meer deze betreffende waterputten, regenputten, aalputten, waterlopen, aflopen en riolen, die eventueel zouden bestaan, al dan niet gekend, vrij aan hen zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, alles echter op hun kosten en risico.

De verkopers verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd betreffende de verkochte goederen en verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden betreffende de verkochte goederen, ook niet van erfdienstbaarheden gevestigd door anderen. Zij verklaren dat de eigendomstitel geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden bevat.

De verkopers en de notarissen vestigen de aandacht van de kopers op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

7° BODEMDECREET

De partijen verklaren te weten dat het decreet van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming op deze verkoop van toepassing is, evenals het besluit van de Vlaamse regering van veertien december tweeduizend en zeven houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, beiden in werking getreden op een juni tweeduizend en acht.

De partijen verklaren daarbij voldoende toelichting verkregen te hebben van de notarissen.

De verkopers verklaren dat, voor zover zij weten, op de verkochte onroerende goederen geen bodemverontreiniging voorkomt en dat op de verkochte onroerende goederen geen risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het decreet van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. De verkopers verklaren dat er zich dus op de verkochte onroerende goederen geen fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties of toestellen bevinden of in het verleden bevonden en op de verkochte onroerende goederen geen handelingen zijn gesteld, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst opgesteld door de Vlaamse regering, vastgesteld in kolom 8 van de indelingslijst opgenomen in bijlage 1 van titel I van het VLAREM (besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning).

De verkopers verklaren dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad betreffende de verkochte onroerende goederen.

Betreffende de verkochte onroerende goederen werd voor ieder kadastraal perceel een bodemattest afgeleverd op 12 september 2016, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"1 Kadastrale gegevens

(...)

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 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 kopers bevestigen dat zij een kopie van de vermelde bodemattesten hebben ontvangen.

De kopers verklaren te weten dat het bodemattest voor ieder kadastraal perceel enkel bepaalt dat de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij geen informatie heeft over de kwaliteit van de bodem en dat het bodemattest dus geen enkele waarborg biedt dat er geen bodemverontreiniging is op de verkochte onroerende goederen. De kopers verklaren te weten dat zij op eigen initiatief een bodemonderzoek kunnen laten uitvoeren met betrekking tot de verkochte onroerende goederen en dat de uitvoering van een bodemonderzoek de enige manier is om enige zekerheid te verwerven betreffende de kwaliteit van de bodem. De kopers verklaren dat zij het niet nodig achten om een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

De partijen verklaren dat de bepalingen van afdeling I van hoofdstuk VIII van het decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming zijn nageleefd.

Tussen de verkopers en de kopers is overeengekomen dat de kopers de risico's overnemen en zullen dragen van eventuele bodemverontreiniging, van de schade die daaruit kan voortvloeien of daarmee verband houdt en van alle kosten die daaruit kunnen voortvloeien of daarmee verband houden, zonder dat enig verhaal mogelijk is tegen de verkopers, op voorwaarde dat de voorgaande verklaringen vanwege de verkopers te goeder trouw zijn afgelegd.

8° STOOKOLIETANK

De verkopers verklaren dat er voorheen een stookolietank aanwezig was op het goed die overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) werd geledigd en verwijderd. De kopers erkennen de juiste plaats te kennen waar de stookolietank zich vroeger bevond.

De verkopers verklaren dat er in of op het onroerend goed thans een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 2.500 liter, vervaardigd uit kunststof. De kopers erkennen de juiste ligging van deze tank te kennen. De verkopers verklaren dat de stookolietank voorzien is van een overvulbeveiliging en van een groene merkplaat. De kopers verklaren het attest van keuring ontvangen te hebben **de dato \$.**

9° ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Elektrische installatie

De verkopers verklaren dat deze verkoop geen betrekking heeft op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Energieprestatiecertificaat

De verkopers en de kopers verklaren dat deze verkoop geen betrekking heeft op een residentieel gebouw en dat dus naar aanleiding van deze verkoop geen energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen moet worden opgemaakt.

10° POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkopers en de kopers verklaren van de notarissen toelichting verkregen te hebben betreffende het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, in het bijzonder betreffende de verplichting om een postinterventiedossier te laten opmaken in de gevallen bepaald in dit koninklijk besluit.

Na toelichting door de notarissen, verklaren de verkopers dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen postinterventiedossier werd opgesteld en zij bevestigen dat er aan deze onroerende goederen geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

11° RUIMTELIJKE ORDENING

Algemeen

De kopers zullen alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopers of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

Er wordt door de verkopers en de notarissen verklaard dat bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, evenmin als wat betreft de mogelijkheid om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Artikel 5.2.1 Codex

De notarissen verklaren op basis van de hen verstrekte inlichtingen en de verkopers verklaren, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1) a) dat er voor het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 592/S/5/P0000 volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent:
 - op 2 juni 2016 voor de aanleg van een nieuwe afvalwaterriolering (DWA) en aansluiting op de bestaande collector;
 - op 8 juli 2016 voor de inrichtingswerken van Park Halfweg;
 - op 1 maart 1984 voor de uitvoering van wegenwerken;
- b) dat voor het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 592/M/5/P0000 een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt door de stad Gent op 8 juli 2016 voor de inrichtingswerken van Park Halfweg;
- c) dat men voor de overige hoger beschreven onroerende goederen geen kennis heeft van een stedenbouwkundige vergunning;
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Park Halfweg', goedgekeurd op 29 augustus 2013:
 - a) van de hoger beschreven onroerende goederen met kadastrale perceelnummers 558/D/2/P0000, 592/P/5/P0000 en 592/L/5/P0000 een zone voor recreatie is;
 - b) van het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 559/C/P0000 een zone voor recreatie en waterelement is;
 - c) van het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 592/S/5/P0000 deels een zone voor bospark en deels een zone voor recreatie is;
 - d) van het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 592/M/5/P0000 een zone voor bospark is;

De hoger beschreven onroerende goederen maken eveneens deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, maar zijn niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

3) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen;

4) dat er op de hoger beschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat er geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen;

6) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen as-builtattest is uitgereikt en gevalideerd overeenkomstig artikel 4.2.12 § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7) dat de hoger beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Planbatenheffing - Planschadevergoeding

De verkopers verklaren dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende de verkochte onroerende goederen. Zij verklaren er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende de verkochte onroerende goederen.

Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen bij de gemeente

De kopers en de verkopers verklaren vóór het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundige uittreksels uitgereikt door de stad Gent op 14 juli 2016, 7 oktober 2016 en 10 oktober 2016, kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de notarissen.

In dit stedenbouwkundig uittreksel wordt onder meer betreffende het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 592/S/5/P0000 meegedeeld dat een proces-verbaal met het nummer 66.97.10092/90 betreffende een bouw misdrijf werd opgemaakt op 22 oktober 1990 voor het plaatsen van schuilhokken bij een sportveld.

De verkoper verklaart voormeld bouw misdrijf geen betrekking heeft op het verkochte deel van het perceel.

De kopers en de verkopers verklaren eveneens vóór het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van de brieven van de stad Gent *de dato* 14 juli 2016, 7 oktober 2016 en 10 oktober 2016 met informatie betreffende de hoger beschreven onroerende goederen. Zij verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van deze brieven. Zij verklaren eveneens bij deze brieven van de stad voldoende toelichting te hebben bekomen van de notarissen.

Artikel 4.2.1 Codex

Aan de partijen wordt door de notarissen kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Aan de kopers wordt meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet volstaat om te bepalen of voor een bepaalde handeling al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De Vlaamse regering kan immers een vrijstelling van vergunningsplicht voorzien voor bepaalde handelingen, of de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Een vrijstelling van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen wordt voor bepaalde handelingen voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van zestien juli tweeduizend en tien tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Een vervanging van de vergunningsplicht door een verplichte melding voor bepaalde handelingen wordt voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering van zestien juli

tweeduizend en tien betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere handelingen dan deze die vermeld zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren en voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht invoeren. Om die reden is het aangeraden, indien men wil weten of al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor een bepaalde handeling, dan wel of voor een bepaalde handeling een voorafgaande melding wordt opgelegd, inlichtingen in te winnen bij de gemeente van de ligging van de onroerende goederen of bij een deskundige, zoals een architect.

De aandacht van de kopers wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is en dat deze stedenbouwkundige vergunning niet steeds kan worden bekomen. Aan de kopers is aangeraden indien zij een wijziging van de functie, het gebruik of de bestemming van de onroerende goederen plannen, voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en de notariële akte na te gaan of voor de geplande wijziging wel een stedenbouwkundige vergunning kan worden bekomen. De kopers verklaren dat zij kennis hebben van de bestaande functie en bestemming en het huidige gebruik van de onroerende goederen en dat zij na de aankoop geen wijziging willen aanbrengen in de functie, het gebruik of de bestemming van de aangekochte onroerende goederen.

Stedenbouwkundige vergunningen

De verkopers verklaren voor alle door hen uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen aan de verkochte goederen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist was, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en de werken, handelingen of wijzigingen ook te hebben uitgevoerd overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen. De verkopers verklaren zelf geen bouwmisdrijven te hebben begaan en verklaren verder geen kennis te hebben van bouwmisdrijven, ook niet van bouwmisdrijven die dagtekenen van vóór hun verwerving van de hoger beschreven onroerende goederen en ook niet van bouwmisdrijven die door anderen zouden zijn gepleegd.

De kopers erkennen er op gewezen te zijn dat, met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de verkochte goederen, het aangewezen is om een architect aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Verzaking aan vordering tot nietigverklaring

De kopers verklaren te verzaken aan elke vordering tot nietigverklaring die zij zouden kunnen instellen op grond van een inbreuk op de informatieplicht inzake ruimtelijke ordening met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

De watertoets

De kopers verklaren kennis te hebben van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna ook genoemd het Decreet Integraal Waterbeleid), en in het bijzonder van de inhoud van artikel 8 van dit decreet dat de watertoets invoert, onder meer voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning. Artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid heeft tot gevolg dat de vergunningverlenende overheid bij elke beslissing over een van de vergunningen vermeld in artikel 8 § 5 van het vermelde decreet, en dus onder meer bij elke beslissing over een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, moet nagaan of een voorgenomen werk of handeling al dan niet een

schadelijk effect heeft op het milieu, bekeken vanuit het watersysteem. De watertoets heeft tot doel om te vermijden dat schadelijke effecten op het watersysteem optreden.

Onder meer het verkavelen van een stuk grond, het oprichten van een gebouw, het aanleggen van verhardingen en het bouwen van ondergrondse constructies kunnen een effect hebben op het watersysteem en kunnen aanleiding geven tot een gewijzigd overstromingsregime, een gewijzigde infiltratie naar het grondwater, een gewijzigde grondwaterkwaliteit, een gewijzigde afstromingshoeveelheid of een wijziging van het grondwaterstromingspatroon.

De overheid die moet beslissen over een vergunning vermeld in artikel 8 § 5 van het Decreet Integraal Waterbeleid moet er zorg voor dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of het schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, dat het schadelijk effect wordt gecompenseerd. De overheid kan daartoe gepaste voorwaarden of aanpassingen opleggen. Zij kan om die redenen ook de vergunning weigeren.

Wanneer de vergunningsplichtige activiteit een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater en dit schadelijk effect niet kan worden voorkomen door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen, kan die vergunning slechts worden verleend omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid bovendien gepaste voorwaarden op om het schadelijk effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

De kopers verklaren voldoende toelichting te hebben verkregen van de verkopers en van de notarissen bij het Decreet Integraal Waterbeleid en bij haar uitvoeringsbesluiten.

12° BESCHERMING

De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet beschermd zijn zoals bedoeld in artikel 6.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. Zij zijn geen voorlopig of definitief beschermd archeologische site, geen voorlopig of definitief beschermd monument, geen voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap, geen voorlopig of definitief beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht, en evenmin een voorlopig of definitief beschermd overgangszone van een dergelijke archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stadsgezicht of dorpsgezicht. De verkopers verklaren dat hen geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd ter kennis gebracht en dat zij evenmin kennis hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, volgend op een besluit tot voorlopige bescherming. Zij verklaren geen kennis te hebben van enig voornemen van de overheid om de hoger beschreven onroerende goederen voorlopig of definitief te beschermen.

De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet zijn opgenomen in een van de geheel of gedeeltelijk vastgestelde inventarissen bedoeld in artikel 4.1.1, 1° tot en met 5° van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen aldus niet voorkomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De verkopers verklaren dat zij evenmin kennis hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3 of 4.1.4 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, betreffende de opname van de hoger beschreven onroerende goederen in een vastgestelde inventaris.

De verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen evenmin voorkomen in de wetenschappelijke inventaris van bouwkundige erfgoed, de wetenschappelijke inventaris van archeologische zones, de wetenschappelijke inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, evenmin als in de wetenschappelijke inventaris van historische tuinen en parken.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van enig voornemen van de overheid om de hoger beschreven onroerende goederen in een van de vermelde inventarissen op te nemen.

13° ONTEIGENING, RUILVERKAVELING, ROOILIJN, RISICO VOOR OVERSTROMINGEN EN BOS ONTEIGENING

De verkopers verklaren dat zij geen kennis hebben van een onteigeningsbesluit betreffende de verkochte goederen en dat zij evenmin kennis hebben van enige intentie tot onteigening van de verkochte goederen.

RUILVERKAVELING

De verkopers verklaren dat de verkochte goederen niet het voorwerp uitmaken van een ruilverkaveling en dat zij evenmin kennis hebben van enig voornemen van de overheid om met betrekking tot de verkochte goederen over te gaan tot ruilverkaveling.

RISICO VOOR OVERSTROMINGEN

- Risicozone voor overstromingen

De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen).

- Afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones

De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in een overstromingsgebied of een oeverzone, waarvoor het recht van voorkoop van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid van toepassing is.

- Effectief overstromingsgevoelige gebieden en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

A. De notarissen en de verkopers verklaren dat het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 559/C/P0000 niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

B. De notarissen en de verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied, doch wel geheel, wat betreft de onroerende goederen met kadastrale perceelnummers 592/L/5/P0000 en 592/M/5/P0000 en gedeeltelijk, wat betreft de onroerende goederen met kadastraal perceelnummers 558/D/2/P0000, 592/P/5/P0000 en 592/S/5/P0000, gelegen zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De kopers verklaren van de notarissen en van de verkopers voldoende toelichting te hebben verkregen bij de gevolgen hiervan.

BOS

De verkopers verklaren dat zij vóór de ondertekening van de notariële verkoopakte de kopers op de hoogte hebben gebracht van de verplichtingen die op het hoger beschreven onroerend goed met kadastraal perceelnummer 559/C/P0000 rusten ingevolge het Bosdecreet van 13 juni 1990 en zijn uitvoeringsbesluiten, en in voorkomend geval aan de kopers de nodige stukken hebben overgedragen.

Dit wordt door de kopers bevestigd, die verklaren ingelicht te zijn over het feit dat het door hen aangekochte goed deels een bos is waarop het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn. Zij verklaren de rechten en verplichtingen hieraan verbonden wel te kennen ingevolge de door de verkopers verstrekte informatie, de door henzelf ingewonnen informatie en de informatie die hen door de notaris werd verstrekt.

De verkopers verklaren dat met betrekking tot dit bos:

- geen beheersplan werd opgesteld;
- geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend;
- geen subsidies zijn verkregen waaraan bijzondere voorwaarden en lasten verbonden zijn die in de toekomst nog moeten worden nageleefd;

- geen bomen te hebben gerooid of kappingen te hebben verricht die aanleiding kunnen geven tot een verplichting tot het herplanten of tot het nemen van bijzondere maatregelen opgelegd door de overheid.

De kopers verklaren alle verplichtingen in verband met het door hen aangekochte bos over te nemen ter volledige ontlasting van de verkopers.

De verkopers verklaren dat zij de nodige machtiging hebben bekomen overeenkomstig artikel 90 van het Bosdecreet tot verkoop door "Stad Gent" aan "Stadsontwikkeling Gent" op _____, alhier aangehecht.

De notaris zal binnen de zestig dagen na de ondertekening van de notariële verkoopakte de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap voor Natuur en Bos samen met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het onroerend goed worden opgenomen.

Bomen en planten

Voor zover het goed begroeid is met bomen of bezwaard met plantrecht worden deze geacht begrepen te zijn in de verkoop.

14° LEEGSTAND EN VERWAARLOZING

De verkopers verklaren dat de hoger beschreven onroerende goederen niet zijn opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen en dat zij geen kennis hebben van enig initiatief of voornemen van de overheid om de hoger beschreven onroerende goederen op te nemen in het vermelde register.

De verkopers verklaren tevens dat de hoger beschreven onroerende goederen niet zijn opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en dat zij geen kennis hebben van enig initiatief of voornemen van de overheid om de hoger beschreven onroerende goederen op te nemen in een van de vermelde inventarissen.

15° RECHT VAN VOORKOOP VLAAMSE WOONCODE

De verkopers verklaren er geen kennis van te hebben dat het goed, voorwerp van huidige verkoop, zou vallen onder toepassing van artikel 85, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, luidend als volgt:

"De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2, en 90.

Onverminderd het eerste lid, krijgen de VMSW, het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die is opgenomen in het leegstandregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1, van het Heffingsdecreet;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke garages;
- 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;
- 4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop".

16° ANDERE VOORKOOPRECHTEN, VOORKEURRECHTEN, RECHTEN VAN WEDERINKOOP EN OPTIERECHTEN

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van enig conventioneel recht van voorkoop, conventioneel voorkeurrecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel optierecht betreffende de verkochte goederen.

De verkopers verklaren dat verder geen wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop van toepassing zijn op de verkochte goederen.

17° TEGEMOETKOMINGEN, PREMIES EN SUBSIDIES, VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

De kopers moeten zelf nagaan of zij in aanmerking komen voor eventuele tegemoetkomingen, premies en subsidies, en zij moeten deze desgevallend zelf aanvragen zonder tussenkomst van de verkopers. De verkopers verwijzen de kopers naar de website www.premiezoeker.be waarop een overzicht van mogelijke tegemoetkomingen, premies en subsidies wordt gegeven, evenals naar de websites www.energiesparen.be, www.bouwenenwonen.be en www.vlaanderen.be. De kopers verklaren van de verkopers en de notarissen voldoende toelichting bekomen te hebben bij de mogelijke tegemoetkomingen, premies en subsidies.

De kopers verklaren eveneens voldoende toelichting te hebben bekomen bij de gratis verzekering gewaarborgd wonen bij een hypothecaire lening of een hypothecair krediet aangegaan met het oog op het bouwen (met inbegrip van vervangingsbouw), het kopen, het kopen en renoveren of het renoveren van een woning, die bij onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid zal tegemoetkomen in de aflossing van de lening of het krediet. De kopers verklaren van de verkopers en de notarissen voldoende toelichting verkregen te hebben bij deze verzekering. De verkopers verwijzen de kopers tevens naar de website www.verzekeringgewaarborgdwonen.be of www.bouwenenwonen.be.

18° AFSCHRIFT

De kopers zullen als eigendomstitel een uitgifte van de notariële verkoopakte bekomen.

19° KOSTEN

De kopers zullen bovenop de koopprijs alle kosten, belastingen, rechten, boeten, intresten en erelonen die deze verkoop tot gevolg zal hebben, moeten dragen en betalen.

Daarin zijn onder meer begrepen het ereloon van de notaris voor het opmaken en verlijden van de verkoopakte, de registratierechten, boeten en intresten, de belasting over de toegevoegde waarde indien de verkoop geheel of gedeeltelijk gebeurt onder het regime van de belasting over de toegevoegde waarde, het recht op geschrift, de kosten van de voorafgaande formaliteiten, zoals het opvragen van de kadastrale gegevens, de hypotheekstaat, aanvullende hypotheekstaat en opzoeken op het hypotheekkantoor, de kosten van de fiscale verwittigingen, de vacaties betreffende de voorafgaande formaliteiten, de kosten van overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor (met inbegrip van de kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor van de plannen, de akten volmacht van verkoper en/of koper en de andere bijlagen bij de akte), de kosten van ambtshalve inschrijving, de kosten van betekening, de kosten van de uitgiften en kopies van de

akte, de kosten betreffende de grosse, de dossierkosten (omvattende onder meer rolrechten, kosten van het secretariaat, kosten van papier, vacaties, kosten van postzegels en verzendingen), evenals alle andere kosten die deze verkoop tot gevolg zal hebben, met uitzondering van de kosten die hierna uitdrukkelijk ten laste van de verkopers worden gelegd. In deze kosten is ook de daarop verschuldigde belasting over de toegevoegde waarde begrepen.

Volgende kosten en vergoedingen vallen echter ten laste van de verkopers: de kosten verschuldigd voor de tekoopstelling, de kosten van de vastgoedmakelaar en de kosten van publiciteit, de kosten voor het verkrijgen van gerechtelijke machtiging, de kosten van meting en plan, de kosten van verkaveling, van het bekomen van een verkavelingsvergunning en van de verkavelingsakte, de kosten van de basisakte, de kosten van de bodemattesten, de kosten van het oriënterend bodemonderzoek, de kosten van het beschrijvend bodemonderzoek en de kosten van de sanering indien deze door de wet opgelegd worden, de kosten van het attest van keuring betreffende de stookolietank, de kosten van het certificaat betreffende de rookmelders, de kosten van het proces-verbaal van keuring betreffende de elektrische installatie indien dit door de wet wordt voorgeschreven, de kosten van het energieprestatiecertificaat indien dit door de wet wordt voorgeschreven, de kosten van het stedenbouwkundig uittreksel en van de stedenbouwkundige inlichtingen, de kosten van het opmaken en verlijden van de akte volmacht van een verkoper, de kosten van handlichting, de kosten van de informatie opgevraagd bij de syndicus, de kosten van het opmaken van het postinterventiedossier indien een postinterventiedossier moet worden overhandigd aan de kopers, de kosten van het opvragen van een kopie of afschrift van de eigendomstitel van de verkopers en de kosten van het opvragen van een kopie of afschrift van de basisakte of verkavelingsakte en hun bijlagen, de kosten van de kadastrale gegevens noodzakelijk om bodemattest en stedenbouwkundige inlichtingen aan te vragen (beperkt tot de kosten van één uittreksel uit de kadastrale legger), de kosten en vacaties verbonden aan de bijstand van de verkopers door de notaris bij het voldoen door de verkopers aan hun leveringsplicht. In deze kosten is ook de daarop verschuldigde belasting over de toegevoegde waarde begrepen.

20° FISCALE VERKLARINGEN

Algemeen

Lezing werd gegeven door de notaris:

a) van artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, luidend als volgt: "Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging";

b) van artikel 62 § 2 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, luidend als volgt: "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", en

c) van artikel 73 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, luidend als volgt: "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".

Welke lezing de comparanten uitdrukkelijk bevestigen.

In antwoord op de vraag dienaangaande door de notaris gesteld, verklaren de verkopers geen BTW-belastingplichtige te zijn en geen lid te zijn van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4 § 2 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, de laatste vijf jaar geen onroerend goed te hebben vervreemd onder het BTW-regime en geen deel uit te maken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die BTW-belastingplichtig is.

Fiscale verklaring van de koper

De koper verklaart dat huidige akte inhoudt een over-dracht in der minne van onroerende goederen ten algemene nutte, zoals bedoeld in artikel 2.9.6.0.3., 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, zodat de koper volgens de wetgeving ontslagen is van registratiebelasting.

Toelichting inzake meerwaardebelastingen

De verkopers verklaren van de notarissen toelichting bekomen te hebben in verband met de wettelijke bepalingen inzake meerwaardebelastingen bij de verkoop van onroerende goederen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Vrijgesteld conform artikel 21, 1° Wetboek diverse rechten en taksen.

21° PRIJS

De comparanten verklaren dat deze verkoop en koop gedaan en aanvaard is tegen betaling van de prijs van negenenzeventigduizend zehonderd zesendertig euro achttien cent (79.736,18 EUR), welke som de verkoper verklaart ontvangen te hebben voorafgaandelijk dezer door middel van een afzonderlijke renteloze lening, waarvoor kwijting. Dit bedrag omvat de aankoopsom evenals alle andere schadevergoedingen van welke aard zij ook wezen mochten.

Waarvan volle kwijting en decharge, dubbel uitmakend met alle andere kwijtingen voor zelfde prijs of deel ervan.

22° ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

De hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen om een ambtshalve inschrijving te nemen als gevolg van om het even welke bepaling vervat in deze akte, nadat de notarissen de aandacht van partijen gevestigd hebben op de gevolgen van dit ontslag van ambtshalve inschrijving.

De partijen verklaren in het bijzonder ervan op de hoogte te zijn dat zij daardoor het voorrecht verliezen dat aan de ambtshalve inschrijving gehecht is, evenals het recht om een vordering tot ontbinding van de verkoop in te stellen.

23° BEVESTIGING VAN IDENTITEIT EN BEKWAAMHEID

Bevestiging van identiteit

De notarissen bevestigen dat de identiteit van de comparanten hen werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigen de notarissen dat de naam, de voornamen, de plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen, zoals die in deze akte vermeld zijn, overeenstemmen met de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen en de identiteitskaart.

De comparanten en de partijen bevestigen dat de gegevens betreffende de identiteit van de comparanten en van de partijen in deze akte correct zijn weergegeven en zijn vermeld met hun uitdrukkelijke toestemming. De comparanten en de partijen waarvan het rijksregisternummer werd vermeld in deze akte verklaren in het bijzonder uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van het rijksregisternummer in de akte, evenals met de vermelding daarvan in alle uitgiften en uittreksels die van deze akte zullen worden opgemaakt.

Bekwaamheid

Ieder van de partijen en comparanten verklaart bekwaam en bevoegd te zijn tot het stellen van de rechtshandelingen vervat in deze akte en niet het voorwerp uit te maken van enige maatregel die een onbekwaamheid tot gevolg zou hebben tot het stellen van deze rechtshandelingen, zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van een voorlopige bewindvoerder, aanstelling van een bewindvoerder, enzovoort. Ieder van de partijen en comparanten verklaart in het bijzonder dat hij of zij niet onderworpen is aan de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de collectieve schuldenregeling, dat hij of zij geen verzoek tot het verkrijgen van een collectieve schuldenregeling heeft ingediend, dat hij of zij geen kennis heeft van een dergelijk verzoek ingediend betreffende een van de andere partijen of comparanten en dat hij of zij ook niet de intentie heeft om een dergelijk verzoek in te dienen.

24° SLOTBEPALINGEN

De comparanten erkennen dat de notarissen hen hebben gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1, tweede en derde lid van de Organieke Wet Notariaat. Zij erkennen dat de notarissen hen hebben uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad geven.

De notarissen hebben de aandacht van de comparanten gevestigd op de tegenstrijdige belangen van de partijen.

De notarissen hebben eveneens de aandacht van de comparanten gevestigd op de aanwezigheid van bedingen die als onevenwichtig kunnen of zouden kunnen worden beschouwd. De comparanten erkennen in verband met de onevenwichtige bedingen uitgebreide toelichting te hebben verkregen van de notarissen.

De notarissen hebben vervolgens de comparanten meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten hebben hierop verklaard dat iedere partij beroep doet op een eigen notaris en dat iedere partij zich voldoende heeft laten bijstaan. De comparanten hebben hierop eveneens verklaard alle bepalingen van de notariële akte uitdrukkelijk te aanvaarden.

De comparanten bevestigen dat de notarissen hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

Waarvan akte.

Opgemaakt en verleden te Gent op de hoger vermelde datum.

En nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht aan de comparanten, hebben zij deze akte samen met ons, notarissen, getekend.

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 februari 2017:

- Met unanimititeit
-