

## VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De VZW "Gandae – Vereniging voor Sociale Integratie van Personen met een handicap", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Gaardeniersweg 2. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0406.711.201 en vertegenwoordigd door

*DR. VAN DER MAAT Luc (Voorzitter Raad v. Bestuur) en Mevr. Ingrid MARTENS (Bestuurder)*

Verklaart mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de verkoop aan de Stad Gent van:

### BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

#### Stad Gent - zevende afdeling

Een perceel grond met af te breken loods gelegen te 9000 Gent, Gaardeniersweg thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0277T met een oppervlakte volgens meting van 1.056,62 m<sup>2</sup>.

### METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 17 juni 2016 door Arcadis landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

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

### 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 goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
4. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
5. 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;
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.
7. 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,

1 W



controle elektrische installaties en 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 en het genot van voormelde goederen verkrijgen vanaf de goedkeuring van deze verkoopbelofte in de gemeenteraad. Wat het gebruik betreft behoudt de verkoper zich het recht voor om de goederen kosteloos te blijven gebruiken tot aan de effectieve start van de wegeniswerken door de stad. Indien de verkoper niet zou hebben voldaan aan de verplichting tot sloop van de loods zoals hierna vermeld vervalt dit recht tot gebruik;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is;
4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

### **STOOKOLIETANKS**

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

### **NOTARISKEUZE**

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

- voor de verkoper: notaris *Leidyck VAN HAVERBEKE - Gustaaf Pallier Leen 106*
- voor de koper: notaris Joost Eeman kantoorhoudend te 9000 Gent *9000 GENT*

### **BODEMATTEST**

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 19.01.2015 onder de referte A: 20150027410 - R: 20140539265 - D: 10277

1 Kadastrale gegevens  
datum toestand op: 01.01.2013  
afdeling : 44807 GENT 7 AFD  
straat + nr. : GAARDENIERSWEG 1  
sectie : G  
nummer : 0277/00T000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 30.10.2002 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

### 2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 27.09.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek I.V.M. Mogelijke Bodemverontreiniging - Gandae VZW, Gaardeniersweg 2 te 9000 Gent. (Pn02192)

AUTEUR: ABO N.V.

DATUM: 30.10.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek - Gandae VZW te Gent', Uitgevoerd door Ecolas NV op 30.09.2002 en de Aanvullingen op het Beschrijvend Bodemonderzoek 'Aanvullingen Beschrijvend Bodemonderzoek - Gandae VZW te Gent

AUTEUR: Ecolas NV

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 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).
- 3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).
- 4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
- 5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)

De verkoper verklaart dat op het perceel 277T een risico-inrichting is of was gevestigd zoals bedoeld in artikel 2,14° van het Bodemdecreet.

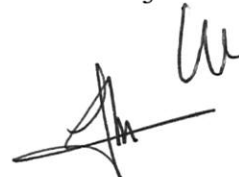
De verkoper verklaart dat door een bodemdeskundige een rapport werd opgemaakt die verklaart dat op basis van alle beschikbare gegevens en vaststellingen wordt besloten dat sinds het laatste oriënterend- en beschrijvend bodemonderzoek geen VLAREBO activiteiten meer werden uitgevoerd op het terrein. Bijgevolg kan volgens artikel 64 van het VLAREBO besloten worden dat er geen nieuw oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voor de overdracht van hogervermeld goed.

De verkoper(s) verklaart tevens dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging aan dit attest.

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

### **STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING**

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



- dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
    - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
      - 2015/06232 het uitbreiden van een loods, het slopen van een vrijstaande loods en het bouwen van een nieuw pomplokaal
      - 1989/1865 het oprichten van een sanitaire accommodatie
      - 1995/90024 het oprichten van een loods en loskade
    - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: ambachtelijke bedrijven en kmo's
    - 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 stad Gent verklaart dat hij voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 05.02.2016 heeft ontvangen en kennis te hebben 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 bouwovertreiding 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. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
  - er geen besluit tot onteigenen of een procedure tot onteigening loopt of gepland is;
  - niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
  - niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
  - geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen behoudens een adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkzaamheden
  - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
  - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
  - zich bevindt binnen de grenzen Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent
  - onderhevig is aan een voorkeurrecht van W&Z
  - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
  - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
  - niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

### VERGOEDING OPSTALLEN EN GENOTSVERLIES

Op het aangekochte perceel staat een loods die op vraag van de koper moet worden verwijderd en dit door de verkoper, zoals hierna uiteengezet.

De koper vergoedt de verkoper voor de venale waarde van deze loods evenals het genotsverlies die zij hierdoor lijdt.

## AFLEVERING VAN DE GROND

De verkoper engageert zich er toe om ten laatste tegen 23 oktober 2016 de verkochte strook grond gebouwwij (behoudens de fundamente)en ontruimd af te leveren aan de koper dit op zijn uitsluitende kosten en eigen verantwoordelijkheid.

Indien blijkt dat de verkoper, behoudens overmacht, tegen, de bovenvermelde datum de voorziene werken niet heeft uitgevoerd zal de koper in toepassing van de wetgeving van de overheidsopdrachten zelf een aannemer aanstellen.

Hierbij zullen de kosten van de werken evenals de bijkomende kosten (zoals de aanstelling van een ontwerper - architect, veiligheidscoördinator, inventaris risico's sloop, etc) worden aangerekend aan de verkoper.

## PLAATSING AFSLUITING EN POORT

De verkoper zal na de sloop van de loods op zijn kosten een tijdelijk Herashekken plaatsen dit ter hoogte van de nieuwe eigendomsgrens.

Na de aanleg van de ontsluitingsweg naar de UCO site zal de koper op zijn kosten een permanente afsluiting op de nieuwe eigendomsgrens plaatsen. Hierbij zal er een draadafsluiting worden geplaatst gelijkaardig als degene aanwezig op de grens met het aanpalende bedrijf nv Immopar.

De verkoper zal zelf instaan voor de plaatsing van een schuifpoort of draaiport voor het afsluiten van haar bedrijfssite.

## TOEGANGKELIJKHEID LOODS 4

De koper geeft aan de de verkoper de zekerheid dat de toegangspoorten ter hoogte van loods 4 die zullen aansluiten op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg nog steeds bruikbaar zullen zijn na de aanleg van deze ontsluitingsweg.

## PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van

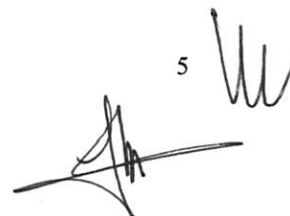
**voor de venale waarde : 170 euro/m<sup>2</sup> of 179.625 euro**

**voor de vergoeding van de loods: 88.000 euro**

**voor de vergoeding voor het verlies van functionele oppervlakte van de loods: 37.373 euro**

**DUS in totaal 304.998 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.

5 

## GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE

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

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

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

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

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

## VERLIJDEN VAN DE AUTHENTIEKE AKTE

Mits, de verkoop uitvoerbaar is, verbinden partijen zich ertoe onderhavige verkoop te doen vaststellen bij authentieke akte.

De partijen gaan hierbij de inspanningsverbintenis aan om deze authentieke akte aangaande de verkoop te doen verlijden voor de notaris binnen de vier maanden vanaf het verstrijken van de termijn van het administratief toezicht van de toezichhoudende overheid.

## SANCTIE BIJ NIET-NALEVING VAN DE VERBINTENIS DE AKTE TE LATEN VERLIJDEN

In geval van niet-naleving door één van de partijen van de verbintenis om de onderhavige verkoop te doen vaststellen bij authentieke akte, heeft de terzake niet in gebreke zijnde partij, na ingebrekestelling van de andere partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, waaraan uiterlijk binnen de vijftien dagen vanaf de ingebrekestelling niet het vereiste gevolg werd gegeven, het recht om hetzij deze verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen, hetzij de gedwongen uitvoering van deze koopovereenkomst te eisen.

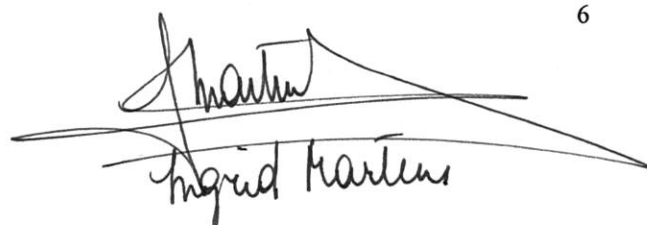
Indien een partij gebruik maakt van haar recht, zoals hierboven vermeld, om deze verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen, zal de andere partij haar een bedrag gelijk aan 10% van de koopprijs verschuldigd zijn ten titel van schadevergoeding, in voorkomend geval onder aftrek of na terugbetaling (naargelang het geval) van de door de koper betaalde voorschotten.

Deze schadevergoeding zal door de terzake in gebreke gebleven partij te betalen zijn op eenvoudig schriftelijk verzoek van de andere partij en uiterlijk binnen de periode van vijftien dagen vanaf de datum van verzending van dit schriftelijk verzoek. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zal van rechtswege de wettelijke intrest lopen op het nog verschuldigd bedrag.

Gent, 19 september 2016,

handtekening

  
VAN DER MAAT Loc.

  
Ingrid Martens