
OPSCHRIFT

Vergadering van 14 april 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00345

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed (tuinstrook) gelegen te Gent, Hilarius Bertolfstraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de aankoopoptie te lichten betrekking tot het volgend onroerend goed:

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een perceel grond (tuin) met aanhorigheden gelegen te Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 46 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 127/K/6 en thans gekend in de databank van de afbakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44032-10078 en het perceelsidentificatienummer 127 P 7 P0000 met een oppervlakte volgens opmeting van tweeëntwintig centiare tweeëntachtig decimiliare (22,82 m²).

Deze aankoop kadert binnen de optimalisatie oefening voor de heraanleg van het binnengebied gekend onder de naam "de standaertsite".

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM
- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopbelofte tuin Hilarius Bertolfstraat
- Opmetingsplan Hilarius Bertolfstraat (informatief)
- Financieel gegevens Hilarius Bertolfstraat (informatief)

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbeslissing van 14 december 2009 werd het pand in de Hilarius Bertolfstraat 46 verkocht aan het Vlaams Woningfonds.

Doelstelling van deze verkoop was op deze locatie een kleinschalig sociaal huisvestingsproject te realiseren.

Bij gemeenteraadsbesluit van 16 december 2013 (notariële akte 2014) daaropvolgend kon door de Stad het achterliggende binnengebied waarop de voormalige “Doe-het-Zelf zaak Standaert” gevestigd was worden aangekocht.

Doelstelling van deze aankoop was om de voormalige Standaertsite te herontwikkelen binnen het stadsvernieuwingsproject “Ledeberg Leeft” en hiertoe op deze plaats een ontmoetingsruimte voor de buurt te realiseren.

Na studiewerk door de diverse stadsdiensten en sogent met betrekking tot de inrichting van het binnengebied is gebleken dat voor de optimalisatie van deze site het wenselijk zou zijn om de achterzijde van het perceel dat eerder werd verkocht aan het Vlaams Woningfonds te verwerven zodoende een kadastrale optimalisatie van het binnengebied te bekomen.

Concreet betreft het volgend onroerend goed:

Stad Gent (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: Een perceel grond (tuin) met aanhorigheden gelegen te Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 46 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 127/K/6 en thans gekend in de databank van de abakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44032-10078 en het perceelsidentificatienummer 127 P 7 P0000 met een oppervlakte volgens opmeting van tweeëntwintig centiare tweeëntachtig decimiliare (22,82 m²).

Bij opmetingsplan d.d. 16 juni 2015 werd het tuintje in de Hilarius Bertolfstraat opgemeten door mevrouw Hilde Bauwens (KAD150006) landmeter hiertoe beëdigd door de Rechtbank.

Door de heer Jeroen De Corte, beëdigd schatter hiertoe gemachtigd door de rechtbank van Eerste Aanleg, werd bij schattingsverslag d.d. 17 januari 2013 de waarde van de goederen geschat op € 195,00 per vierkante meter indien de gronden van het binnengebied bouwrijp zouden zijn.

Met het Vlaams Woningfonds kon een akkoord worden bereikt om de gronden aan te kopen tegen de prijs van vierduizend euro (€ 4.000,00) zijnde € 175,28 per vierkante meter.

Het bodemattest dat overdracht toelaat is voorhanden.

Met het Vlaams Woningfonds kon een akkoord worden bereikt en werd een aankoopovereenkomst afgesloten die ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de optie, aan de Stad Gent verleend door de verkoper bij de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende verkoopbelofte, tot aankoop van het onroerende goed gelegen te Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 46 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 127/K/6 en thans gekend in de databank van de afbakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44032-10078 en het perceelsidentificatienummer 127 P 7 P0000 met een oppervlakte volgens opmeting van tweeëntwintig centiare tweeëntachtig decimiliare (22,82 m²) voor een totale koopsom van vierduizend euro (€ 4.000,00).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 2016500074.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
402600001	220000	Niet_Relevant	€ 4.000,00	€ 4.000,00

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Betreft aankoop tuin voor realisatie project Standaertsite.

De goederen werden in 2013 geschat op € 195/m² als de gronden bouwrijp zouden zijn. Wij konden met het Vlaams Woningfonds een akkoord bereiken voor € 175,28/m².

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Verkoopbelofte tuin Hilarius Bertolfstraat

VERKOOPBELOFTE

De ondergetekende(n):

De Coöperatieve Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “**VLAAMS WONINGFONDS**”, gevestigd te Brussel, Ieperlaan 41, met ondernemingsnummer KBO 0421.111.543, RPR Brussel.

Opgericht onder de benaming “Woningfonds van de Grote Gezinnen van Vlaanderen” bij akte verleden voor notaris Jos ROOSENS met standplaats te Diegem, op zeventien oktober negentienhonderd tachtig en bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op zes november negentienhonderd tachtig onder nummer 1990-1, en waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Rik Roosens met standplaats te Diegem op eenentwintig december tweeduizend en elf en gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op vijftwintig januari tweeduizend en twaalf onder nummer 12022434, vertegenwoordigd door de heer Peter Becuwe, directeur-generaal, wonende Linden, Nachtegalenstraat 97, bij sterkmaking.

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 (Ledeberg) - Gent twintigste afdeling: een perceel grond (tuin) met aanhorigheden gelegen te Gent (Ledeberg), Hilarius Bertolfstraat 46 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent twintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 127/K/6 en thans gekend in de databank van de abakeningsplannen bij het kadaster onder het referentienummer 44032-10078 en het perceelsidentificatienummer 127 P 7 P0000 met een oppervlakte volgens opmeting van tweeëntwintig centiare tweeëntachtig decimiliare (22,82 m²);

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed B aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 16 juni 2015 door Mevrouw Hilde Bauwens, 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.

De (ver)koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van mevrouw Hilde Bauwens als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

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 erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

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

3. De overdracht van voormelde goederen zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor- of nadeel van de Stad Gent;
4. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. De koper verbindt er zich toe om, naast de koopprijs, ook alle kosten, taksen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notariskosten verbonden aan de verkoop, het opmaken en het verlijden van de akte te voldoen;
6. De koper verbindt er zich toe de eventuele metingskosten, administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen
7. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
8. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;

BIJZONDERE VOORWAARDE:

De Stad Gent zal op eigen kosten, na sloop van de bestaande muur en vóór de ingenottreding voorzien in de plaatsing van een muur op de nieuwe perceelsgrens.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de koper om voor het verlijden van de authentieke akte reeds met de sloop en de gedeeltelijke inrichting van het perceel te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding van het goed overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavig document door de gemeenteraad (voorzien april/mei 2016).

Partijen komen overeen de verkoper te ontslaan van zijn bewaringsplicht aangaande het verkochte goed.

De koper draagt vanaf heden alle taksen, lasten en belastingen die op het goed rusten, met uitzondering van deze die logischerwijze lastens de verkoper blijven.

De koper sluit vanaf zijn ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de verkoper, hiervan de nodige het bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de koper ter wille te zijn.

De koper zorgt voor de uitvoering van de werken voor alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen, hij alleen draagt alle gevolgen bij weigering of vertraging ervan en hij alleen is aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken van de vereiste vergunningen.

De koper voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.
2. 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.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren.

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

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 Rik Roossens, C. De Ceusterstraat 4, 1831 Diegem
- voor de koper: notaris Joost Eeman, Oudenaardsesteenweg 50, 9000 Gent

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op vijf juni tweeduizend en vijftien en onder de refertes A: 20150253835 - R: 20150252888 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: Gent twintigste afdeling

postnummer: 9050

straat + nr.: Hilarius Bertolfstraat 46

sectie: A

nummer: 127/K/6

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze gronden niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:

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.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

De partijen verklaren 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 deze attesten.

De partijen bevestigen verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet;

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 partijen verklaren 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 partijen verklaren, 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 deze gekend onder het gemeentelijk dossiernummer 2014/20040 (perceel127/K/6)
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: woongebied;
 - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 17 juni 2015 heeft ontvangen. De stad Gent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
 6. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
 7. 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 verklaren de partijen dat:

1. Het goed betreft een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
2. De partijen verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - niet 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;
 - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
 - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - de partijen verklaren dat de verkochte goederen zich wel bevinden binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent en verklaart maar niet in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgesteld en verklaard geen kennis te hebben dat het verkochte goed aldus onderhevig is aan een voorkooprecht;
 - de partijen verklaren dat de voorgeschreven goederen niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - de partijen verklaren dat voorschreven goederen niet gelegen zijn in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - de partijen verklaren dat voorgeschreven goederen niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

SPLITSING

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) werde de splitsing aangevraagd bij brief van 15 juli 2015

Bij beslissing van 19 augustus 2015 gaf de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening te kennen dat zij kon instemmen met de in de voormelde brief voorgestelde splitsing van het perceel.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **vierduizend euro (4.000,00 €)**

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

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE 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 koper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

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

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

In het geval de stad Gent de notariële akte niet zou kunnen ondertekenen binnen een termijn van een jaar na ondertekening van de verkoopbelofte zal de stad alles in zijn oorspronkelijke toestand herstellen en de eventueel door het Vlaams Woningfonds gemaakte kosten terugbetalen.

Gent,

Handtekening



17/3/16

Peter Beurve

directeur-generaal

Vlaams Woningfonds cvba

Ieperlaan 41

1000 Brussel