
OPSCHRIFT

Vergadering van 10 februari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00141

Onderwerp:

Sluiten van een verkoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, New-Orleansstraat 269-271 aan het Wijkgezondheidscentrum De Sleep. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de aankoopoptie te lichten genomen door het Wijkgezondheidscentrum De Sleep, met betrekking tot een gebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen te 9000 Gent, New-Orleansstraat 269-271, gekend bij het kadaster na prekadastratie onder Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3642/Vdeel en 3642T met een oppervlakte volgens meting van 768,23 m².

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aankoopbelofte
- Proces-verbaal van opmeting
- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Uit de macroscan Muide-Meulestede, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van 24/09/2015 bleek onder meer dat het pand aan de New-Orleansstraat 269-271 kon worden verkocht. De bestaande gebruikers zullen worden geherlokaliseerd: het Wapendepot naar de Houtdoklaan, het politiecommissariaat naar het commissariaat in Wondelgem. Voor de vzw DUS zal eveneens een alternatieve huisvesting worden gezocht door de Stad.

Tevens werd goedgekeurd dat de zachte verbinding uit het streefbeeld van de Dienst Stedenbouw in de bouwvrije voortuinstrook diende te worden gerealiseerd en om die reden niet mee werd verkocht.

Het Wijkgezondheidscentrum De Sleep is reeds geruime tijd op zoek naar een nieuw locatie in die buurt. Het pand beantwoordt perfect aan zijn plan van eisen en het is bereid het aan te kopen aan de geschatte waarde, zijnde 396.199 €.

Er werd met het centrum een aankoopbelofte gesloten.

Het betreft concreet een gebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen te 9000 Gent, New-Orleansstraat 269-271, gekend bij het kadaster na prekadastratie onder Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3642/Vdeel en 3642T met een oppervlakte volgens meting van 768,23 m².

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de koopoptie, genomen door het Wijkgezondheidscentrum De Sleep, door de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende belofte tot aankoop van een gebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen te 9000 Gent, New-Orleansstraat 269-271, gekend bij het kadaster na prekadastratie onder Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3642/Vdeel en nummer 3642T met een oppervlakte volgens meting van 768,23 m² tegen de prijs van 396.199 €.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
nihil

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
403070042	2211000	NIET-RELEVANT	396.199 €	396.199 €

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Aankoopbelofte

AANKOOPBELOFTE

De ondergetekende(n):

"WIJKGEZONDSHEIDSCENTRUM DE SLEEP", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 900 Gent, Désiré Fiévéstraat 31,

Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer * en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer *.

Opgericht bij akte verleden voor Meester * *, Notaris te *, op *, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van * onder nummer *.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel * van de statuten, door :

Die verkla(a)rt(en) mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de aankoop jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN - [Stad Gent 1^{ste} afdl](#)

Een gebouw met aanhorigheden op en met grond gelegen te 9000 Gent, New Orleansstraat 269-271, gekend bij het kadaster na prekadastratie onder Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 3642/Vdeel en nummer 3642T met een oppervlakte volgens meting van 768,23m² zijnde lot 2 van navermeld plan.

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt door Gregory Pieters, landmeter-expert , op 20/11/2015, geregistreerd in de data van de afbakeningsplannen onder referentienummer 44021-10192, welk plan getekend 'ne varietur' , 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 *de heer Gregory Pieters* 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^o 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 hypotheek, 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 muurgemeenschappen, 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, behoudens wat hierna vermeld: de stad blijft thans eigenaar van een partij voorgrond, lot 1 op voormeld plan.

In afwachting dat deze voorgrond mogelijks een openbare bestemming krijgt staat de stad hierbij ten laste van lot1 en in voordeel van het bij onderhavige akte verkochte goed een erfdienstbaarheid van overgang toe.

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. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
7. 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;

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.
Wat het genot en het gebruik betreft: dit goed is thans nog gedeeltelijk in gebruik door de vzw DUS te Gent. De stad zal tegen het verlijden van de akte voorzien in de opzeg van het contract, op welk moment de vzw een precair gebruikscontract zal worden verleend door de koper in deze mits onderling af te spreken modaliteiten.
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wat het energieprestatie-certificaat betreft, dit is niet voorhanden gezien het huidig gebruik van het aangekochte pand.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

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 overdrachtsbeperringen 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 Vanderstraeten te Destelbergen.....
- voor de koper: notaris Jo De Bysser te Ardoorie.....

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door de Stad Gent aangevraagde bodemattesten

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 25/9/2015 onder de referenties 20150430188/189/190 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling:

postnummer: 9000

straat + nr.: [New Orleansstraat 269-271](#)

sectie: A

nummer: 3642/00W000/ 3642/00T000/3642/00V000

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 met melding van de overdracht.
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

De Stad Gent 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 deze attesten.

De Stad Gent bevestigt 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 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 het oprichten van een gasontspanner met gemeentelijk nummer 1988/245.
 - de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister is woongebied/zone voor sociale woningbouw.
 - 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 de stedenbouwkundige uittreksels de dato 9/10/2015 heeft ontvangen.
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 verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaalt in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft mogelijks een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
4. Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet. Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;
5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofd en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;
6. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - Er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - niet 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 verkoper verklaart dat het verkochte goed zich niet bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
 - de verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed:
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden;
 - de verkoper verklaart dat voorschreven goed:
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals in het bosdecreet staat bepaald;
 - de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed 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) zal de splitsing worden aangevraagd door de instrumenterende notaris.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst bevinden.

Hij verklaart het keuringsattest te hebben ontvangen.

De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper en op zijn kosten.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **396.199€**

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 door de heer Daniël Verbeken, financieel beheerder.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE

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

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

De koper heeft er kennis van dat de 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 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.

Gent,

Handtekening