

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 25 januari 2016

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00062

**Onderwerp:**

**Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze overdracht van het onroerend goed gelegen te Sint-Amandsberg, Scaldisstraat - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot kosteloze overdracht van volgende onroerende goederen:

Stad Gent - negentiende afdeling, gelegen te Sint-Amandsberg, aan en nabij de Scaldisstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentiende afdeling, sectie C deel van het perceelnummer 1072M met een oppervlakte volgens meting van 2922,06 m<sup>2</sup>

Stad Gent - negentiende afdeling, gelegen te Sint-Amandsberg, aan- en nabij de Scaldisstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, perceelnummer 1072X met een oppervlakte volgens meting van 34,51 m<sup>2</sup>

**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):**

- Scaldisstraat ondertekende overeenkomst.pdf
- Scaldisstraat plan.pdf (informatief)
- Scaldisstraat pv oplevering groen.pdf (informatief)
- Scaldisstraat pv oplevering wegenis.pdf (informatief)
- 20151201\_DO\_Verkaveling Scaldisstraat-gevolgkost.docx (informatief)
- Scaldisstraat financieel advies.docx

---

## MOTIVERING

De wegenis en het groen werden definitief opgeleverd en zijn aldus klaar om te worden overgedragen naar de Stad Gent.

Ter informatie wordt meegegeven dat de jaarlijkse gevolgcosten voor het onderhoud van het groen door de Groendienst 518,18 euro bedragen.

Hiertoe werd een overeenkomst tot kosteloze grondafstand opgemaakt.

Het betreft de overdracht van volgende goederen naar de Stad Gent:

Een perceel wegenis gelegen te Sint-Amandsberg, Scaldisstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, deel van het perceelnummer 1072M met een oppervlakte volgens meting van 2922,06 m<sup>2</sup>

Een perceel wegenis gelegen te Sint-Amandsberg, Scaldisstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, perceelnummer 1072X met een oppervlakte volgens meting van 34,51 m<sup>2</sup>

---

### **Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### **Artikel 1:**

Beslist tot het kosteloos overdragen aan de Stad Gent, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen te Sint-Amandsberg, Scaldisstraat, kadastraal bekend of het geweest zijnde te Gent, negentiende afdeling, sectie C deel van perceelnummer 1072M, met een gemeten oppervlakte van 2922,06 m<sup>2</sup> en perceel 1072X met een oppervlakte volgens meting van 34,51 m<sup>2</sup>.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

## Facility Management - 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:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar 2016	MJP jaar x+1	MJP jaar x+...	Totaal
349125100	22020000					

Het bedrag van de notariskosten wordt vastgesteld na het verlijden van de akte.

Verwachte ontvangsten:

nvt

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Scaldisstraat ondertekende overeenkomst.pdf

## BELOFTE TOT KOSTELOZE GRONDAFSTAND

Ondergetekende,

De naamloze vennootschap "VEKABO", met zetel te 9031 Gent, Drongen, Koninginnelaan 2 bus 3, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0879.032.410;

Opggericht onder "FLANDERS IMMO PROJECTS" op grond van een akte verleden voor notaris Monballyu, te Pittem op zesentwintig januari tweeduizend en zes, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien februari daarna onder nummer 2006-02-10/0031674;

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst gewijzigd zijn blijkens akte verleden voor notaris Steven Verbist, geassocieerd notaris te Gent, Oostakker, op dertig september tweeduizend en dertien gepubliceerd, in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achttien oktober daarna onder nummer 2013-10-18/0158708

Zijnde de grondeigenaar

Alhier vertegenwoordigd door: *M. Johan Lefeure nipevalge gegeven volmacht*

*dd. 24/10/2012 via het kantoor van notaris Steven Verbist.*

De naamloze vennootschap "BOUW FRANCIS BOSTOEN", of in het kort "BOSTOEN", met maatschappelijke zetel te 9031 Gent, Drongen, Koninginnelaan 2/3, BTW BE 0413.059.454 RPR Gent;

Opggericht onder de naam "PARTIM" bij akte verleden voor notaris Jean-Adelin Claerhout, destijds te Gent op vijftien maart negentienhonderd drieënzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op dertig maart daarna, onder nummer 715-1.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van zestien oktober tweeduizend en veertien, waarvan het proces-verbaal op diezelfde dag werd opgemaakt door Meester Steven Verbist, geassocieerd notaris te Gent, Oostakker, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van éénendertig oktober daarna onder nummer 2014-10-31/0199948

Zijnde de eigenaar van de infrastructuurwerken en de constructies

Alhier vertegenwoordigd door: *M. Johan Lefeure nipevalge gegeven notariële volmacht*

*dd. 24/10/2012 via het kantoor van notaris Steven Verbist.*

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

### **BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

#### **1) Stad Gent (Sint-Amandsberg) - Gent negentiende afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Scaldisstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent negentiende afdeling, sectie C, deel van het perceelnummer 1072m met een oppervlakte volgens meting van ~~299~~22,06 m<sup>2</sup> *2922,06 m<sup>2</sup>*

#### **2) Stad Gent (Sint-Amandsberg) - negentiende afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Scaldisstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentiende afdeling, sectie C, perceelnummer 1072X met een oppervlakte volgens meting van vierendertig centiare eenenvijftig decimilliare (34,51 m<sup>2</sup>);

### **METING EN PLAN**

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 3 september 2015 door Lammens Daniel, landmeter-expert te 9160 Lokeren-Oudenbos, Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde

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 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 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 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 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;

#### **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;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door 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 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 ..... *Eeman* .....
- voor de koper: notaris Eeman

#### **BODEMATTEST**

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

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 31/03/2011 onder de referenties A-1832767 R-2653107 en A-1832423 R-2653107 waarvan de inhoud luidt als volgt:

##### **1. Kadastrale gegevens**

afdeling: Gent negentiende afdeling

postnummer: 9040

straat + nr.: Scaldisstraat

sectie: C

nummer: 1072M en 1072X

##### **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](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)

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 deze attesten.

De verkoper(s) 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: vergunning dd.2/10/1997 voor het uitvoeren van weg- en rioleringswerken, het oprichten van 2 appartementsgebouwen en het aanleggen van een parkeergarage, vergunning dd. 23/12/2005 voor het rooien van 5 bomen; vergunning dd. 31/08/2000 voor het wijzigen van de inplanting van een vergund flatgebouw; vergunning dd. 31/05/2001 voor het oprichten van vijf eengezinswoningen met elk een ingebouwde garage en de plaatsing van een afzonderlijke gemeenschappelijke fietsen-en containerberging bij een meergezinsflat; vergunning dd. 12/07/2007 voor het aanleggen van een wegenis met riolering en de noodzakelijke nutsleidingen;
  - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: deels gelegen in een zone voor appartementen en/of eengezinswoningen, deels in een zone voor koeren en tuinen, deels in een zone voor buffergroen en deels in een zone voor wegen met verblijfsfunctie;
  - 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 30/06/2015 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 bouwvoertreding 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 (voorkooprecht);

2. 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;
3. 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 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;
  - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich bevindt binnen de grenzen van een het BPA Nijverheidskaai 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;
  - de verkoper verklaart dat voorschreven goed
    - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
  - de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

#### **PRIJS EN BETALINGSWIJZE**

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen zonder beding van prijs. 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 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.

Gent,

19/11/2015

handtekening

Voor M.v. Verhabe & M.v. Beau-François Bastien



de J. John

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 25 januari 2016:

- Met unanimitéit
-