

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 14 oktober 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00791

**Onderwerp:**

**Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. het onroerend goed gelegen te Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd te beslissen tot verkoop van het onroerend goed: een perceel grond met aanhorigheden gelegen te Gent (Ledeberg), aan en nabij de Hoveniersstraat 44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens raming van een centiare twee decimilliare (1,02 m<sup>2</sup>);

Het college beslist goed te keuren de gebruiksovereenkomst op het bovenvermelde goed zoals weergegeven op het inrichtingsplan, zodoende dat de aannemer de geplande werken kan uitvoeren.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Tom Balthazar

**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):**

- aankoopbelofte Hoveniersstraat 44
  - gebruiksovereenkomst werf
  - financieel advies Hoveniersstraat (informatief)
- 
-

## MOTIVERING

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Door de Stad Gent werd op 16 december 2013 de goedkeuring verleend aan de aankoop van de voormalige Standaert doe-het-zelf zaak gesitueerd in het binnengebied gelegen te Gent (Ledeberg) tussen de Hoveniersstraat en de Hilarius Bertolfstraat. De effectieve aankoopakte werd aansluitend op 18 maart 2014 verleden.

Op heden wordt door de aangelande eigenaar van een woning in de Hoveniersstraat 44 gevraagd of de gevel grenzend aan de Standaertsite zou kunnen worden geïsoleerd en afgedicht zodoende de gevel conform de huidige isolatie normen te kunnen isoleren alsook de bestaande vochtproblematiek op te lossen.

Hiertoe zou een isolatiepakket aan de buitenkant van de gevel moeten worden aangebracht op domein van de Stad Gent.

Om een juridisch correcte situatie na te streven en na overleg met de eigenaars alsook met de Dienst Stedenbouw en sogent werd geopteerd om de zone waarop de isolatie en de latere gevel afwerking zal komen dient te worden overgedragen aan deze aangelande eigenaar. Op deze manier wordt de toekomstig afgewerkte gevel volledig zijn eigendom en wordt de problematiek van de gemene muur vermeden.

Gezien de vochtproblemen en lage isolatiewaarde van de woning wenst de eigenaar reeds snel te beginnen met deze werken en werd hiertoe gevraagd reeds een vervroegde ingenotstreding te kunnen verkrijgen. De Dienst Stedenbouw kan zich hierin vinden zolang de werken zich beperken tot het aanbrengen van het isolatiemateriaal en afdichting en de latere gevel afwerking in samenspraak met het project "Standaertsite" zal gerealiseerd worden.

Door de heer Jeroen De Corte werd bij schattingsverslag de dato 17 januari 2013 en bij addendum van 30 september 2013 de waarde van de goederen geschat op 485 € per vierkante meter.

Concreet gaat het over de verwerving van volgende onroerend goed:

**Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling:** Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens raming van een centiare twee decimilliare (1,02 m<sup>2</sup>);

De weergegeven oppervlakte is een oppervlakte volgens raming en zal voor het verlijden van de authentieke akte door de landmeetcel van de Stad Gent worden opgemeten.

Om de werken reeds te kunnen uitvoeren werd door de aangelande eigenaar eveneens gevraagd om een werfzone te mogen inrichten op de Standaertsite. Hiertoe werd met de eigenaars/aannemer een inrichtingsplan en gebruiksovereenkomst opgemaakt.

Het nodige bodemattest voor overdracht is beschikbaar.

### **Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Met de aangelande eigenaar kon een akkoord worden bereikt tot aankoop van de strook grond nodig voor de uitvoering van de isolatiewerken en dit resulteerde in een aankoopbelofte die op heden wordt voorgelegd aan de goedkeuring van de gemeenteraad.

Verder werd met de eigenaar en de aannemer (uitvoerder van de werken) een gebruiksovereenkomst alsook inrichtingsplan ter uitvoering van de werken opgemaakt die ter

goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen 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.

---

## Beslist het volgende:

---

### VOORSTEL

#### Artikel 1:

Beslist tot het verkopen aan de koper, onder de voorwaarden van de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende aankoopbelofte, van het onroerend goed gelegen te Gent (Ledeberg), aan en nabij de Hoveniersstraat 44 kadastraal bekend of het geweest zijnde te Gent, 20ste afdeling, sectie A, deel van perceelnummer 0121/F met een oppervlakte volgens raming van een centiare twee decimilliare (1,02 m<sup>2</sup>) tegen de prijs van vierhonderd vijfentachtig euro per vierkante meter (485,00 EUR).

#### Artikel 2:

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:** AC34725 *Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten*

#### Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing  
Geen uitgaande kasstroom

#### Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:  
niet van toepassing

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
347250000	2201000	Niet	494,70 €	494,70 €

	relevant	
--	----------	--

**toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

Betreft een verkoop van een strook grond ter uitvoering van gevelisolatie. Op dit ogenblik is de oppervlakte geraamd op 1,02 m<sup>2</sup> en werd de waarde bepaald conform schatting op 485 € / m<sup>2</sup>.

De exacte oppervlakte zal pas na opmaak van een opmetingsplan bekend zijn.

De gevel is echter 8,5 meter lang en de isolatiebreedte 12 centimeter wat een voorlopige oppervlakte van 1,02 m<sup>2</sup> oplevert. De koopsom bedraagt dus voorlopig 494,70 €

POD is 00052.

Deze ontvangst kan verrekend worden op budgetplaats 347250000 met budgetpositie 2201000 van het dj. 2015.

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- gebruiksovereenkomst werf

**STAD GENT  
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
DIENST VASTGOEDBEHEER**

**BRUIKLEENOVEREENKOMST**

**Tussen de ondergetekenden:**

1) De **Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het collegebesluit d.d. \_\_\_\_\_ voor wie handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd " **de stad** ",

**en**

*(aanvullen gegevens aannemer + vertegenwoordiging)*

ISO DORO BVBA

SINT-DENIJS- WESTREK 9051

KORTRIJKSE STEENWEG 1121 / 0202 B

GYLLES PEENANS

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " **gebruiker** ",

**wordt overeengekomen wat volgt:**

**VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

"De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de ter beschikking gestelde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz."

Door de eigenaars van de aanpalende woning worden momenteel de renovatiewerken opgestart om de zijgevel van de woning uitgevend op de Standaertsite te isoleren.

Voor deze werken zou een werfzone ingericht worden zodoende de gevelisolatie te kunnen plaatsen.

Deze overeenkomst wordt gesloten voor het plaatsen van een stelling tot uitvoering van de werken.

**OVEREENKOMST**

De stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in gebruik aan de gebruiker, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

**Stad Gent (Ledeberg) - twintigste afdeling**

Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9050 Gent (Ledeberg), Hoveniersstraat 44 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 0121/F zoals aangeduid op het bijhorende inrichtingsplan.

De inrichting kan enkel gewijzigd worden mits schriftelijke en voorafgaande toestemming van de stad.

**Voorwaarden****ARTIKEL 1 - BESTEMMING EN GEBRUIK**

De in gebruik gegeven werfzone zal uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen van stelling om de gevelrenovatie werken te kunnen uitvoeren.

De gebruiker mag de bestemming niet wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de stad.

Inbreuken op voorgaande bepaling kan aanleiding geven tot de ontbinding van deze overeenkomst.

**ARTIKEL 2 - PLAATSBESCHRIJVING**

Door de aannemer zal een uitvoerige plaatsbeschrijving met bijhorend fotoverslag worden opgemaakt die voor de start van de werken aan de dienst Vastgoedbeheer zal worden overgemaakt.

**ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst wordt gesloten voor bepaalde duur, ingaande op het ogenblik waarop het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent er haar goedkeuring aan verleent, zijnde op .....om van rechtswege en zonder dat een opzegging vereist is, te eindigen bij het einde van het gebruik van de schoolgebouwen op het binnengebied zijnde uiterlijk 30 juni 2017.

De overeenkomst kan door elke partij op elk ogenblik eenzijdig beëindigd worden door middel van een aangetekend schrijven mits het in acht nemen van een opzeggingstermijn van 1 maand.

**ARTIKEL 4 - VERGOEDING EN LASTEN**

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen.

De gebruiker neemt alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

**ARTIKEL 5 - VERZEKERINGEN**

De gebruiker zal op passende wijze de uitvoering van de werken verzekeren voor de periode waarin de werken zullen worden uitgevoerd door middel van een polis "Alle Risico's Bouwplaats".

**ARTIKEL 6 - AANSPRAKELIJKHEID**

In geen geval kan de stad aansprakelijk worden gesteld voor enige schade in hoofde van de gebruiker of in hoofde van derden ingevolge het gebruik van de percelen grond.

**ARTIKEL 7 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt voor de stad door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

### **ARTIKEL 8 - SLOTBEPALINGEN**

De gebruiker laat te allen tijde bezoek toe van personen hiertoe gemachtigd door de stad, teneinde het goed te bezichtigen.

De gebruiker verbindt zich ertoe binnen een termijn van 8 dagen aan de stad kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

Alle eventuele kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de gebruiker.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuijze
- de gebruiker op diens maatschappelijke zetel

Elke geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

Op gemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de Stad Gent

Voor de gebruiker:



De Stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
Schepen