

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 17 september 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00677

**Onderwerp:**

**Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Koopvaardijlaan 14A - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de overeenkomst tot aankoop van volgende onroerende goederen:

Stad Gent - 7de afdeling, gelegen te 9000 Gent aan en nabij de Koopvaardijlaan thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G,

- deel van het perceelnummer 0760/04E (lot 2) met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend tweehonderd dertien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (2.213,34 m<sup>2</sup>)
- deel van het openbaar domein (lot 3) met een oppervlakte van vierhonderd zesenzestig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (466,66 m<sup>2</sup>),

tegen een totale koopsom van één miljoen driehonderdvijfenzestigduizend euro (1.365.000 EUR).

Deze aankoop kadert in het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken - deelproject stadsgebouw.

**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):**

- Ontwerpakte Stadsgebouw
- splitsingsplan - stadsgebouw
- schattingsverslag Schipperskaai
- financieel advies Stadsgebouw (informatief)

---

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

Bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 28 april 2014 werd door de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan de overdracht van diverse onroerende goederen tussen de Stad Gent en het autonoom Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent). De authentieke akte betreffende deze overdracht werd verleden op 17 juni 2014.

Doelstelling was het autonoom gemeentebedrijf in staat te stellen het project van de oude Dokken fase Handelsdokkade Oost of Wonen aan de Schipperskaai te kunnen realiseren en de gronden deels of geheel in opstal te kunnen geven aan een projectontwikkelaar.

Gekoppeld aan de ontwikkeling van deze site diende eveneens voorzien te worden in een aantal publieke functies op dit terrein. Deze zouden resulteren in de ontwikkeling van een stadsgebouw op deze site waar onder meer volgende functies in zouden worden ondergebracht: basisschool, kinderopvang, naschoolse opvang en wijksporthal.

Uit de evolutie van het dossier is gebleken dat voor de ontwikkeling van dit stadsgebouw het beter is dat de Stad Gent de eigendomsrechten heeft van de grond en dit met het oog op de optimalisatie van de subsidie die kan verkregen worden voor de bouw van dit stadsgebouw.

Na de overdracht van de gronden aan de Stad is het de bedoeling het gedeelte van de sporthal door de Stad in te brengen in de S-divisie van TMVW en dit via een apart gemeenteraadsbesluit.

De uitvoering en de bouw van het stadsgebouw blijft in handen van het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf en dit via een lastgevingsovereenkomst waardoor het sogent bouwheer blijft. Deze lastgeving is in opmaak tussen de Stad en sogent en zal nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Concreet zouden volgende goederen terug naar de Stad worden overgedragen:

1. Stad Gent - 7de afdeling, een perceel grond gelegen te 9000 Gent aan en nabij de Koopvaardijlaan thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0760/04E (lot 2) met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend tweehonderd dertien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (2.213,34 m<sup>2</sup>).
2. Stad Gent - 7de afdeling, een perceel grond gelegen te 9000 Gent aan en nabij de Koopvaardijlaan thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van het openbaar domein (lot 3) met een oppervlakte van vierhonderd zesenzestig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (466,66 m<sup>2</sup>).

De goederen werden opgemeten bij opmetingsplan d.d. 10 april 2014 door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert.

Bij schattingsverslag d.d. 20 april 2014 werden de goederen geschat door de heer Jeroen De Corte, hiertoe beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg.

De verkoopprijs werd in samenspraak met het sogent bepaald op 1.365.000 €, hiertoe werd een verkoopovereenkomst opgemaakt.

Op heden zijn de goederen middels een bruikleenovereenkomst in gebruik gegeven aan de vzw DOK voor een periode van 1 mei 2014 tot 31 december 2016.

De nodige bodemattesten die de overdracht toelaten zijn voorhanden.

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

Door de notarissen werd een ontwerpakte opgemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop van twee loten grond gelegen te 9000 Gent, Koopvaardijlaan, kadastraal bekend of het geweest zijnde:

1. **Stad Gent - 7de afdeling**, een perceel grond gelegen te 9000 Gent aan en nabij de Koopvaardijlaan thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0760/04E (lot 2) met een oppervlakte volgens meting van tweeduizend tweehonderd dertien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (2.213,34 m<sup>2</sup>).
2. **Stad Gent - 7de afdeling**, gelegen te 9000 Gent aan en nabij de Koopvaardijlaan thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 7de afdeling, sectie G, deel van het openbaar domein (lot 3) met een oppervlakte van vierhonderd zesenzestig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (466,66 m<sup>2</sup>).

voor de prijs van één miljoen driehonderdvijfenzestigduizend euro (1.365.000 EUR).

---

**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 nummer 2015500176 werd verleend op 21/08/2015

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

| Budgetplaats | Budget | Subsidie | MJP | totaal |
|--------------|--------|----------|-----|--------|
|--------------|--------|----------|-----|--------|

|           | Positie | Code          | 2015        |             |
|-----------|---------|---------------|-------------|-------------|
| 401330001 | 2200000 | NIET_RELEVANT | 1.365.000 € | 1.365.000 € |

**toelichting bij de voorgestelde uitgaven:**

Betreft de aankoop van het stadsgebouw. De waardering werd gedaan aan de hand van de bruto vloer oppervlakte waarbij een waarde werd meegegeven van 273 € / m<sup>2</sup> voor 5000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen oppervlakte.

Er werd eveneens een schatting aangevraagd en die bepaalde een schattingswaarde van 1.835.000 €

Deze aankoop en de notariskosten kunnen verrekend worden op budgetplaats 401330001 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2015.

Verwachte ontvangsten:  
niet van toepassing

---

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

- Ontwerpakte Stadsgebouw

Verkoop  
Rep. Nr.

prov. reg. € 0,00

In het jaar **tweeduizend vijftien**.

Op

Voor mij, notaris **Maarten Duytschaever**, met standplaats Gentbrugge (Gent), minuuthouder, en notaris **Cécile Vandercruyssen**, met standplaats Gent;

Zijn verschenen:

1. Enerzijds:

**Stadsontwikkeling Gent, kortweg “sogent”**, autonoom gemeentebedrijf, Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Volderstraat 1, Rechtspersonen Register Gent, opgericht bij Gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, voorheen gekend als Stadsontwikkelingsbedrijf Gent of AG SOB. Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 17 van de statuten door :

1/ De heer **NACHTERGAELE Didier François Cyriel Remi**, geboren te Gent, op 13 juli 1958, van Belgische nationaliteit, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, identiteitskaart nummer 591-4318694-65, rijksregister nummer 58.07.13-011.90, benoemd als voorzitter van het directiecomité van “sogent” bij besluit van de Raad van Bestuur van 30 januari 2013.

2/ De heer **VAN GOETHEM Frank Jerome Palmyre**, geboren te Hamme, op 06 mei 1963, van Belgische nationaliteit, wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, identiteitskaart nummer 591-4570591-53, rijksregister nummer 63.05.06-405.94, benoemd tot lid van het directiecomité van “sogent” bij besluit van de Raad van Bestuur van 30 januari 2013.

Handelend overeenkomstig een beslissing van haar Raad van Bestuur van \* waarvan het voor eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte gehecht blijft. Welke beslissing werd verzonden naar de provincie van Oost-Vlaanderen bij brief van \*.

2. Anderzijds:

De **STAD GENT**, RPR Gent – 0207.451.227, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van ....., van welk besluit een brief tot kennisname werd verzonden aan de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen volgens brief van .....

Hierna genoemd: “de koper”;

Hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier handelen:

- a. Mevrouw **DE REGGE Martine Bertina**, (rijksregister-nummer: 57.02.17-022.97), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, geboren te Gent op zeventien februari negentienhonderdzevenenvijftig, wonend te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149 .  
(delegatiebesluit van 16 juni 2014).
- b. De heer **VAN CAMPENHOUT Danny Joseph**, (rijksregisternummer: 58.06.21-441.92), adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op eenentwintig juni negentienhonderd achtenvijftig, wonend te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Allen met zetel ten Stadhuize.

### **VOORLEZING VAN DE AKTE.**

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Welke verschijners ons, notaris, verzocht hebben in de authentieke vorm akte te verlenen van de volgende rechtstreeks tussen hen gesloten overeenkomst, namelijk:

De verschijnster enerzijds, hierna genoemd "de verkoper", verklaart, handelend of vertegenwoordigd als gezegd, bij deze te verkopen voor vrij, zuiver en onbelast van alle in- en overschrijvingen, en van om het even welke zakelijke rechten en beletselen, aan de verschijnster anderzijds, hierna genoemd "de koper", dewelke verklaart, vertegenwoordigd als gezegd, in koop te aanvaarden, de hierna beschreven onroerende goederen:

## STAD GENT

- 1/ Een perceel grond gelegen te **Gent, Koopvaardijlaan**, gekend volgens titel en volgens huidig kadaster onder Gent, zevende afdeling, sectie G, voorheen deel van nummer 760/04/E en thans met perceelsidentificatienummer ....., met een oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van tweeduizend tweehonderd dertien vierkante meter vierendertig vierkante decimeter (2.213m<sup>2</sup> 34dm<sup>2</sup>);
- 2/ Een perceel grond gelegen te **Gent, Koopvaardijlaan**, gekend volgens huidig kadaster onder Gent, zevende afdeling, sectie G, zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van vierhonderd zesenzestig vierkante meter zesenzestig vierkante decimeter (466m<sup>2</sup> dm<sup>2</sup>).

Zo en gelijk voorschreven goederen staan afgebeeld als LOT 2 en LOT 3 op een metingsplan met **referentienummer** ....., opgemaakt door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert bij de Stad Gent op 10 april 2015.

Partijen bevestigen dat voormeld plan is opgenomen in de plannendatabank en sedert de opname in de plannendatabank niet meer gewijzigd is.

Partijen verzoeken om toepassing van het artikel 1, vierde lid van de hypotheekwet.

## OORSPRONG VAN EIGENDOM

De verkoper verklaart dat voorschreven goederen hem in volle eigendom toebehoren als volgt:

- deels, zijnde het deel van het perceelnummer 760/E/4, om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij akte, verleden voor notaris Michèle Hoste, destijds te Gent op 14 juni 2011, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Gent onder referte 67-T-17/06/2011-09359, jegens de Stad Gent;

- deels, zijnde het perceel zonder nummer, om het onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij akte, verleden voor geassocieerd notaris Niek Van der Straeten, te Destelbergen en ondergetekende notaris Cécile Vander-cruyssen op 17 juni 2014, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Gent onder referte ....., jegens de Stad Gent.

De koper verklaart zich te vergenoegen met het bovenstaand bewijs van eigendom en geen andere titel te eisen van de verkoper dan een eensluidend afschrift van deze akte verkoop.

## **LASTEN EN VOORWAARDEN**

Onderhavige verkoop en aankoop zijn gedaan en aanvaard om en mits de volgende lasten en voorwaarden, tot stipte

uitvoering van dewelke de koper zich, op uitdrukkelijke wijze verbindt, te weten:

1. De koper zal de **volle eigendom** van de aangekochte goederen hebben vanaf heden.

Hij zal er alle hoegenaamde lasten en taksen, huidige en toekomstige, met inbegrip van de onroerende voorheffing van moeten dragen vanaf heden.

De verkoper verklaart met de VZW Dok met zetel te 9000 Gent, Minnemeers 4, een bruikleenovereenkomst te hebben afgesloten op 18 augustus 2014. De koper verklaart volledig ingelicht te zijn over de gebruiksvoorwaarden en verklaart van de verkoper alle gewenste inlichtingen te hebben bekomen. De koper neemt de bruikleenovereenkomst over, en treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper, onverminderd de rechten die de koper kan doen gelden krachtens de wet of krachtens die overeenkomsten.

2. Het hierbij verkochte goed wordt verkocht in de huidige **staat**, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, ook deze van de ondergrond, en met alle lijdende en bedrijvende, voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, durende en niet - durende erfdienstbaarheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn, zonder waarborg van de aangeduide oppervlakte, al was het verschil tussen de werkelijke en hiervoor vermelde oppervlakte groter dan één/twintigste in min of in meer, elk verschil komende ten schade of ten bate van de koper.

De verkoper verklaart zelf geen kennis te hebben van verborgen gebreken en verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te kennen of er zelf te hebben gevestigd.

3. Het hierbij verkochte goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters bevat.
4. De verkoper verklaart dat er **geen enkele procedure** hangende is betreffende het hierbij verkochte goed.
5. De verkoper verklaart dat er zich **geen stookolietanks** bevinden in voormelde goederen, noch ondergronds, noch bovengronds.
6. De koper zal de **kosten**, rechten en erelonen van onderhavige verkoop en van onderhavige akte moeten dragen.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper (o.m. plan- en opmetingskosten, verkavelingskosten, bodemattest(en), kadastrale stukken, stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels...).

## **VERHAALBELASTING**

De verkoper bevestigt dat er thans betreffende de bij deze verkochte goederen **geen verhaalbelastingen** lopen of gevorderd worden en dat er voor zoveel hem bekend ook geen werken zijn uitgevoerd door openbare besturen die aanleiding kunnen geven tot het heffen van verhaalbelastingen.

Alle nog verschuldigde verhaalbelastingen betreffende reeds uitgevoerde werken blijven ten laste van de verkoper.

## **BELASTING OP NIET-BEBOUWDE PERCELEN**

De eventuele belasting op de niet-bebouwde percelen voor het lopende jaar zal betaald worden door de verkoper. Vanaf het jaar tweeduizend zestien zullen de gebeurlijke belastingen op niet-bebouwde percelen betaald worden door de koper.

## **RECHT VAN WEDERINKOOP - RECHT VAN VOOR- KOOP OVEREENKOMSTIG DE VLAAMSE WOONCODE**

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben dat het goed voorwerp van deze verkoop valt onder de toepassing van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

De verschijners verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud van de artikelen 84 en 85/1 van de Vlaamse Wooncode en erkennen kennis te hebben gekregen van de ondergetekende notaris van de draagwijdte van artikel 84 en 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

## **DECREET NATUURBEHOUD – RUILVERKAVELING**

De verkoper verklaart **geen kennis** te hebben dat voorschreven goederen vallen onder toepassing van het voorkeurecht vastgelegd in het decreet betreffende natuurbehoud en het natuurlijk milieu of de wet van tweeëntwintig juli negentienhonderd zeventig op de ruilverkaveling.

## **RECHT VAN VOORKOOP WATERWEGEN EN ZEEKANALEN**

De verkoper verklaart **kennis** te hebben dat voorschreven goed valt onder toepassing van het voorkeurecht vastgelegd in het decreet betreffende waterwegen en zeekanalen.

## **AANBIEDING VOORKEURECHT**

In toepassing van voormeld decreet heeft ondergetekende notaris Duytschaever, aan de Vlaamse Landmaatschappij – Vlaamse Grondenbank Meldpunt op § de nodige notificatie verstuurd om eventueel gebruik te maken van het recht van voorkeurecht uit kracht van voormeld decreet betreffende waterwegen en zeekanalen.

De vennootschap Waterwegen en Zeekanaal heeft geantwoord dat zij **geen gebruik** maakt van het haar verleende recht van voorkoop.

### **WATERPARAGRAAF**

De notaris wijst de koper er op dat het verkochte goed

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- gelegen is in een van nature overstroombaar gebied, met name overstroombaar vanuit waterloop.

De kaarten zijn te raadplegen op [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be).

### **STEDENBOUW - RUIMTELIJKE ORDENING**

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plannen 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 het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

3. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing met betrekking tot het bij deze verkochte goederen.
4. De instrumenterende notaris verklaart voor wat betreft de in voorschreven goederen begrepen onbebouwde grond:
  - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in voorschreven goederen 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 wor-

den, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.

5. Ondergetekende notarissen vermelden en informeren, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit de hierna vermelde stedenbouwkundige uittreksels dat:

- dat voor het hierbij verkochte perceel 760/04/E volgende recente **stedenbouwkundige vergunningen** zijn afgegeven zoals blijkt uit het hierna vermelde stedenbouwkundige uittreksel:
  - \*nummer 620352 voor de inrichting van een polyvalente zaal met foyer en atelierruimte en kleine wijziging in de site van DOK;
  - \*nummer 628444 voor het uitvoeren van rioleringsen wegeniswerken;
  - \*nummer 617436 voor het plaatsen van een tijdelijke elektriciteitscabine voor de levering van stroom aan de voorziene beweegbare bruggen over de Oude Dokken en de woonboten gelegen aan de toekomstige aanmeerconstructie;
  - \*nummer 581739 voor het slopen van 3 loodsen met bijgebouwen, keermuren, leegstaande dienstgebouwtjes en het verwijderen van een talud;
  - \*nummer 581049 voor het oprichten van een hoogspanningscabine op binnengronden.
- dat voor het hierbij verkochte perceel zonder nummer dat er **geen kennis** wordt gegeven van recente stedenbouwkundige vergunningen met betrekking tot deze eigendom, hetgeen de verkoper bevestigt.
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerende goederen **volgens het plannenregister**:
  - \* Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, maar niet gelegen binnen een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
  - \* Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan OUDE DOKKEN: deels gelegen in een zone voor stedelijk wonen en deels in een zone voor publiek groen;
- dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper voor de goederen **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
- dat de goederen **niet** gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met **voorkooprecht**;

- dat de bepaling met betrekking tot het krachtens artikel 4.2.12,2, 2° voor de overdracht verplichte as-buultattest nog niet van toepassing is.
  - dat voorschreven goed **niet/wel** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
  - dat er op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
  - dat voor de verkochte goederen geen **verkavelingsvergunning** van toepassing is.
6. De verkrijger verklaart dat hij betreffende de goederen de **stedenbouwkundige uittreksels** verleend op datum van **12 mei 2015** heeft ontvangen. De koper verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van deze stedenbouwkundige uittreksels en de verdere vastgoedinformatie (Inlichtingen Vastgoed) en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notarissen. De koper ontslaat de werkende notarissen van het verstrekken van verdere informatie omtrent de voormelde stedenbouwkundige en administratieve voorschriften en beschermingsmaatregelen
  7. De notarissen verwijzen de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
  8. Ondergetekende notarissen staan niet in voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van onderhavige verkoop, dewelke wordt opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.
  9. 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 bouwovertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

#### **VERDELING – SPLITSING.**

Met toepassing van artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft de ondergetekende notaris op \$ het plan van verdeling tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van

de kavels nader worden aangegeven, ter inzage voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent.

\* OF Binnen de wettelijke termijn heeft het College geen opmerkingen gemaakt.

\* OF Bij brief van \* heeft het College van Burgemeester en Schepenen geantwoord: \*

De verkoper verklaart dat voor de verdeling geen verkavelings- of bouwvergunning werd afgegeven en dat hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

## **BODEMDECREET**

### Voor wat betreft het perceel 760/04/E

- a) De verkoper verklaart dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst een risico-inrichting is of was gevestigd zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
- b) De verkoper verklaart dat hij voldaan heeft aan de verplichtingen opgelegd door artikelen 103 en 109 van voornoemd Decreet op volgende wijze:
  - een laatste oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van de BVBA Esher, erkend bodemsaneringsdeskundige op 23/12/2011;
  - een laatste beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van BVBA Esher, erkend bodemsaneringsdeskundige, op 10/10/2012;
  - een bodemsaneringsproject werd door de verkoper opgesteld onder de leiding van BVBA Esher, erkend bodemsaneringsdeskundige. Voor dit bodemsaneringsproject werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd;
  - De koper verklaart kennis te hebben van het mailbericht van OVAM van 12 mei 2015 waaruit blijkt dat de overdracht kan plaatsvinden, waarvan de tekst hierna letterlijk wordt overgenomen:

*“Beste,*

*Gelet op het feit dat er vrijstelling van saneringsplicht is voor de stad Gent zal de sanering ambtshalve door de OVAM uitgevoerd worden.*

*Er kan met dit bodemattest overgedragen worden. Ik wil enkel er de aandacht op vestigen dat bij de documenten er melding gemaakt wordt van "Eerste gefaseerd bodemsane-*

*ringsproject". Dit wil zeggen dat er nog verdere bodemsaneringsprojecten zullen opgesteld worden.  
Er dienen verder geen formaliteiten meer afgehandeld te worden.*

*.....  
Ik verwijs daarvoor naar de artikels 145 en 146 van het Vlarebo. Ik ga er dus vanuit dat Sogent aan de voorwaarden voldoet en dat dus de vrijstelling van saneringsplicht van rechtswege overgaat op Sogent."*

Hierop heeft de verkoper bij mailbericht van 9 juli 2015 het volgende meegedeeld:

*"Afdeling III. Overdracht van de vrijstelling van saneringsplicht van het bodemdecreet bepaalt het volgende:  
Art. 145. Als de overdrager van een risicoground voor een bepaalde bodemverontreiniging krachtens artikel 105, §1, 2° of 3°, of krachtens artikel 110, §1, 2° of 3°, van het Bodemdecreet vrijstelling van de saneringsplicht heeft verkregen, gaat die vrijstelling op het moment van de overdracht van de grond van rechtswege over op de verwerver als voldaan is aan de drie volgende voorwaarden:*

- 1. de verwerver of zijn rechtsvoorganger heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;*
- 2. de verontreiniging is niet tot stand gekomen tijdens een periode dat de verwerver of zijn rechtsvoorganger eigendoms- of gebruiksrechten op de grond had;*
- 3. de verwerver heeft op het moment dat de overdracht van de grond plaatsvindt, geen eigendomsrechten op de grond.*

***Hierbij bevestig ik dat sogent voldoet aan bovenvermelde voorwaarden.***

*Art. 146. De vrijstelling van de saneringsplicht die krachtens artikel 145 op de verwerver is overgegaan, vervalt van rechtswege wanneer de aanwezige bodemverontreiniging die in de conformverklaring van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of van het beschrijvend bodemonderzoek, of in de eindverklaring werd gekwalificeerd als geen ernstige bodemverontreiniging, opnieuw een risico oplevert of kan opleveren tot nadelige beïnvloeding van mens of milieu door een wijziging van de kenmerken, functies of eigenschappen van de bodem*

***Ik bevestig eveneens dat sogent sinds de overdracht van de stad Gent naar sogent geen wijziging van de kenmerken, functies of eigenschappen van de bodem heeft doorgevoerd en op basis van bovenvermeld artikel de vrijstelling niet is vervallen."***

- c) De verkoper verklaart dat hij sinds de datum van na-  
vermeld bodemattest en tot op heden niet door de  
OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wij-  
ziging aan dit bodemattest.

- d) De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond van het bij deze verkochte perceel:
- \* geen inrichting meer gevestigd is, noch een activiteit werd of wordt uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet,
  - \* zich geen schadegeval heeft voorgedaan;
  - \* zich geen verandering van bestemmingstype heeft voorgedaan;
  - \* zich geen ruimtelijke wijziging heeft voorgedaan.
- e) De verkoper verklaart de koper voor de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op **10 april 2014** in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest bepaalt

***“1 Kadastrale gegevens***

*datum toestand op: 01.01.2014*

*afdeling: 44807 GENT 7 AFD*

*straat + nr.: KOOPVAARDIJL*

*sectie: G*

*nummer: 0760/04E000*

*Verder ‘deze grond’ genoemd.*

***Inhoud van het bodemattest***

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

***2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit***

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

***2.1.1 Historische verontreiniging***

*Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.10.2012 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het bodemsaneringsproject van 15.03.2013 werd bij de OVAM ingediend op 19.04.2013. Hierop werd door OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.*

***2.2 Documenten over de bodemkwaliteit***

***2.2.1 Historische verontreiniging***

***DATUM: 15.11.1996***

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek : Koopvaardijlaan Kaai 13-14 te Gent*

*AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV*

***DATUM: 01.04.1999***

*TYPE: Beschrijvend Bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek (Dd. 04.08.1998) + Aanvulling op het Beschrijvend Bodemonderzoek (Dd. 01.04.1999) I.V.M. Bodemverontreiniging Georges Kesteleyn N.V. Koopvaardijlaan , Kaai 13-14 te 9000 Gent*

*AUTEUR: Adviesbureau voor Bodemonderzoek BVBA*

***DATUM: 13.12.2001***

*TYPE: Oriënterend Bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in verband met mogelijke bodemverontreiniging - 01/03841*

*AUTEUR: Adviesbureau voor Bodemonderzoek BVBA*

***DATUM: 17.07.2007***

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Persyn NV - Koopvaardijlaan 14a te 9000 Gent*

*AUTEUR: Vandelanotte Milieu-Advies BVBA*

***DATUM: 23.12.2011***

*TYPE: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, i.o.v. AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent, Koopvaardijlaan te 9000 Gent (projectnummer: 3340) + aanvulling d.d. 3 februari 2012.*

*AUTEUR: Esher BVBA*

***DATUM: 10.10.2012***

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek, Voormalige Bildestoomteerderij, Bestek SV110203 i.o.v. OVAM-IVS, Oude Dokken: Handelsdok Oost, Koopvaardijlaan te 9000 Gent.*

*AUTEUR: Esher BVBA*

***DATUM: 15.03.2013***

*TYPE: Bodemsaneringsproject*

*TITEL: Eerste gefaseerd BODEMSANERINGSPROJECT I.O.V. OVAM - IVS, SCHIPPERSKAAI Z/N TE 9000 GENT*

*AUTEUR: Esher BVBA*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

.....

*te Mechelen, 10.04.2014”.*

- f) De koper verklaart genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en het gekochte goed te aanvaarden in zijn huidige staat. Hij verklaart de verkoper te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van de bodemtoestand en de maatregelen die de overheid in dit verband nog zou kunnen bevelen.
- g) Ondergetekende notarissen, die de waarachtigheid van de hierboven staande verklaringen van de verkoper hebben onderzocht, verklaren in overeenstemming met artikel 117 van het Decreet dat de bepalingen van dit Decreet met betrekking tot de overdracht van gronden werden toegepast.

Voor wat betreft het perceel zonder nummer:

- a) De verkoper verklaart dat de hierbij overgedragen perceel zonder nummer, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** risicoground is, **behoudens** hetgeen hiervoor vermeld. Dit wil zeggen dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voortkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet, behoudens hetgeen hierna vermeld.
- b) De verkoper verklaart de koper voor de ondertekening van onderhavige akte op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 25 februari 2014 in overeenstemming met artikel 101 van genoemd Decreet.

Dit bodemattest met nummer A:20140094831 - R: 20140051507 - D: 36079 vermeldt letterlijk:

***“1 Kadastrale gegevens***

*datum toestand op: 01.01.2014*

*afdeling: 44807 GENT 7 AFD*

*straat + nr.: Koopvaardijlaan*

*sectie: G*

*nummer: Geen gegevens beschikbaar zie plan in bijlage*

*Verder ‘deze grond’ genoemd.*

***Inhoud van het bodemattest***

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

***2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit***

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

***2.1.1 Nieuwe verontreiniging***

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 23.12.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

***2.2 Documenten over de bodemkwaliteit***

***2.2.1 Nieuwe verontreiniging***

***DATUM: 23.12.2011***

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, i.o.v. AG Stadsontwikkelingsbedrijf Stad Gent, Koopvaardijlaan te 9000 Gent (Projectnummer: 3340) + aanvulling dd. 3 februari 2012*

*AUTEUR: Esher BVBA*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*.....*

*te Mechelen, 25.02.2014”.*

- c) De verkoper verklaart dat hij sinds de datum van navermeld bodemattest en tot op heden niet door de OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wijziging aan dit bodemattest.
- d) De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond van het bij deze verkochte perceel:
- \* geen inrichting meer gevestigd is, noch een activiteit werd of wordt uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet,
  - \* zich geen schadegeval heeft voorgedaan;
  - \* zich geen verandering van bestemmingstype heeft voorgedaan;
  - \* zich geen ruimtelijke wijziging heeft voorgedaan.
- e) De koper verklaart genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en het gekochte goed te aanvaarden in zijn huidige staat. Hij verklaart de verkoper te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van de bodemtoestand en de maatregelen die de overheid in dit verband nog zou kunnen bevelen.
- f) Ondergetekende notarissen, die de waarachtigheid van de hierboven staande verklaringen van de verkoper hebben onderzocht, verklaren in overeenstemming met artikel 117 van het Decreet dat de bepalingen van dit Decreet met betrekking tot de overdracht van gronden werden toegepast.
- g) Ondergetekende notarissen bevestigen
- dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.
- De notaris wijst de koper er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
  - dit niet verhindert dat de regels mbt tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## **PRIJS**

Bovendien zijn onderhavige verkoop en aankoop gedaan en aanvaard om en mits de koopsom van **een miljoen driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 1.365.000,00)**.

Welk bedrag van een miljoen driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 1.365.000,00) de verkoper verklaart ontvangen te hebben van de koper bij het verlijden van deze akte.

Waarover kwijting en ontlasting,

## **BETALINGEN**

De koopsom wordt betaald via debet van rekening  
.....

### **DIVERSE VERKLARINGEN**

1. De hypotheekbewaarder wordt hierbij uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van een ambtshalve inschrijving, om welke reden ook, bij de overschrijving van een uitgifte van deze akte.
2. Voor de uitvoering van deze akte en haar gevolgen wordt woonplaats gekozen:
  - door de stad Gent op het stadhuis van Gent te Gent, Botermarkt 1;
  - door de verkoper in zijn maatschappelijke zetel.
3. De notaris bevestigt de identiteit van de voornoemde partijen aan de hand van de door de Organieke Wet Notariaat en de hypotheekwet voorgeschreven stukken. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.
4. Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling voorlopige bewindvoerder, enzovoort.

### **FISCALE VERKLARINGEN**

1. De notaris verklaart de partijen gewezen te hebben op de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de VCF aangaande de prijsbewimpeling.
2. Na voorafgaandelijk lezing gegeven te hebben van artikel 62 paragraaf twee en van artikel 73 van het boek van de belasting over de toegevoegde waarde, hebben wij, notaris, de vraag gesteld aan de verkoper of hij belastingplichtige is voor de toepassing van deze belasting.  
  
Op onze vraag heeft de verkoper geantwoord belastingplichtige te zijn voor de toepassing van voormelde belasting met nummer BE367.300.594.
3. De Stad Gent verklaart deze aankoop te verrichten **OM REDEN VAN OPENBAAR NUT**, in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van .....

#### Slotbepaling.

De notaris moet elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De comparanten bevestigen dat de notaris hen naar behoren heeft in-

gelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

De comparanten erkennen dat hen door de notaris werd gewezen op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

Waarvan akte.

Verleden te **Gent**.

En na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing van deze akte, hebben alle comparanten – handelend of vertegenwoordigd als gezegd - deze akte getekend, evenals de notarissen.

***Recht op geschrift: vrijgesteld.***