

OPSCHRIFT

Vergadering van 22 juni 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00549

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met IMEWO m.b.t. een perceel grond met opstal aan de Gasmeterlaan 107 + te Gent. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de aankoop van Imewo van een perceel grond met opstal gelegen aan de Gasmeterlaan, kadastraal gekend of het geweest zijnde onder Gasmeterlaan 107+ te Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 F2 met een gemeten oppervlakte van 8,83 m² voor de prijs van 1103,75 EUR.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Tom Balthazar

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):

- schattingsverslag 37F2
- financiële bijlage 37F2
- verkoopbelofte 37F2

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In het kader van de PPS - overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate, teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen, werd een opstalovereenkomst gesloten tussen de Stad Gent en Tondelier Development nv.

Teneinde de PPS - overeenkomst en de Opstalovereenkomst uitwerking te verlenen, dient de Stad Gent eigenaar te zijn van alle percelen op de projectsite 'Tondelier' op de Gasmeterlaan. Het perceelnummer 37 F2 was nog geen eigendom van de Stad Gent.

Het betreft een perceel grond waarop zich thans een gascabine bevindt.

Deze cabine zal samen met de andere opstallen door de projectontwikkelaar op zijn uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid worden gesloopt. Een nieuwe cabine zal in afwachting van de nieuwbouw met instemming van Imewo de komende maanden een tijdelijke plaats krijgen op de projectsite om later definitief te worden geïncorporeerd in de nieuwbouw. Van zodra de cabine tijdelijk is geherlokaliseerd, zal de oude cabine buitengebruik worden gesteld om dan later te worden gesloopt.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hiertoe werd door Imewo een verkoopbelofte ondertekend, die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Concreet betreft het de verkoop van volgend perceel:

Stad Gent - zevende afdeling

een perceel grond met opstal gelegen te 9000 Gent, Gasmeterlaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gasmeterlaan 107+ te Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 F2, met een gemeten oppervlakte van 8,83 m², geschat op 1103,75 EUR, waarmee beide partijen akkoord gaan.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

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 onroerend goed gelegen aan de Gasmeterlaan te Gent, kadastraal bekend of het geweest zijnde onder Gasmeterlaan 107+ te Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 F2, met een gemeten oppervlakte van 8,83 m² voor de prijs van duizend honderd en drie euro en vijfenzeventig eurocent (1103,75 EUR).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gezamenlijk 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 2015500099 werd verleend op 20/05/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020** :

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019
401250001	2200000	NIET_RELEVANT		1.103,75				

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De aankoopsom (1.103,75 €) en de geraamde aktekosten (1.800 €) kunnen verrekend worden op budgetplaats 401250001 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2015.

Verwachte ontvangsten:

Nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopbelofte 37F2

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

‘Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost Vlaanderen’, afgekort ‘IMEWO’, opdrachthoudende vereniging waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in de Brusselsesteenweg 199 te 9090 Melle, beheerst door het decreet van zes juli tweeduizend en één houdende de intergemeentelijke samenwerking.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0215.362.368, ressorterend onder het rechtsgebied Gent.

BTW – nummer: BE 015.362.368;

Indeze overeenkomst vertegenwoordigd door

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent - zevende afdeling

Een perceel grond met opstal gelegen te 9000 Gent, Gasmeterlaan 107 + thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 F 2 met een oppervlakte volgens meting van acht centiare drieëntachtig decimilliare (8,83 m²).

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 27 maart 2015 door Marijke Brondeel, 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 verkoper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van mevrouw Marijke Brondeel 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 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.

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.

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
- voor de koper: notaris

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het bodemattest.

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 31 maart 2015 onder de referte A: 20150150683 – R: 20150114851 – D: 917 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Datum toestand op: 10.03.2015
afdeling: Gent, zevende afdeling
postnummer: 9000
straat + nr.: Gasmeterlaan 107 +
sectie: G
nummer: 0037F 2

2. 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 11.03.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit

bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

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

- Het bodemsaneringsproject van 14.05.2014 werd bij de OVAM ingediend op 16.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 18.06.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Gent – Gasfabriek – Beschrijvend Bodemonderzoek – Fase 2 – Deelfase 1 t.e.m. 3 en Fase Rabot – Gasmeterlaan 107 – te 9000 Gent – Draft

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Rapport Stad Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek, Gasmeterlaan 107 te 9000 Gent – 11/2245

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 11.03.2005

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Gent – Gasfabriek, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Februari 2005, Gasmeterlaan 107, te 9000 Gent + Aanvulling Dd. 05.07.2005 Arcadis Gedas NV + Aanvulling ‘Nota Teeronderzoek Gasfabriek Gent’ Dd. 12.07.2005 Haskoning Belgium BVBA

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 14.05.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Tondelier, Gasmeterlaan te 9000 Gent – 551926 – R02(05)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

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.
5. Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage

De verkoper verklaart tevens dat zij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De verkoper 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 volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven:
 1. het gemeentelijk dossiernummer: 1996/492
 2. het gemeentelijk dossiernummer: 1993/862
 3. het gemeentelijk dossiernummer: KW G-17-80
 4. het gemeentelijk dossiernummer: 2012/236
 5. het gemeentelijk dossiernummer: 2015/07057
 6. het gemeentelijk dossiernummer: 2015/07059
 - de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorgeschreven onroerend goed volgens het plannenregister is: zone voor stedelijk 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 voorkeurecht;
 - dat voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is van 13 februari 2014.
5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 28 april 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 en 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 verklaart de verkoper dat:

1. het te verkopen goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. het te verkopen goed geen woning betreft bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. het te verkopen goed geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkeurecht);
4. het te verkopen goed geen woning betreft 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 voorkeurecht 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. met betrekking tot het te verkopen goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of procedure tot onteigening loopt of gepland is;

- het niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
- het niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- er 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;
- het niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- het zich wel bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en geen kennis heeft dat het onderhevig is aan een voorkooprecht;
- het niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- het niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- het 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 voor en mits de totale prijs van **1103,75 euro**.

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 procedure 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 aankoop door de Stad Gent.

De verkoop door IMEWO moet goedgekeurd worden door de raad van bestuur van IMEWO, zoniet wordt deze als nietig beschouwd.

Gent,

Handtekening

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 22 juni 2015

- Met unanimitéit
-