

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 mei 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00402

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze verwerving van een onroerend goed gelegen te Drongen, Hof van Eden. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de optie tot kosteloze verwerving te lichten met betrekking tot volgend onroerend goed:

een perceel grond gelegen te 9031 Gent (Drongen), aan en nabij Hof van Eden, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevenentwintigste afdeling, sectie C, deel van perceelnummers 358/B/3 en 358/Y/2, met een totale oppervlakte volgens meting van eenenvijftig are vierennegentig centiare (5.194 m²) namelijk vierendertig are zevenentwintig centiare (3.427 m²) wegenis en zeventien are zevenenzestig centiare (1.767 m²) groenvoorziening.

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):

- verkoopbelofte
- opmetingsplan - ondertekend (informatief)
- opmetingsplan - kleur (informatief)
- financieel advies (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Begin jaren 80 werd de woonwijk Hof van Eden gerealiseerd door de Merelbeekse Sociale Woningen.

De wegenis en de groenzones, die nog steeds eigendom zijn van de Merelbeekse Sociale Woningen, dienen kosteloos (art. 80 van de Huisvestingscode) overgedragen te worden naar de Stad Gent.

Concreet betreft het volgend goed :

een perceel grond gelegen te 9031 Gent (Drongen), aan en nabij Hof van Eden, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevenentwintigste afdeling, sectie C, deel van perceelnummers 358/B/3 en 358/Y/2, met een totale oppervlakte volgens meting van eenenvijftig are vierennegentig centiare (5.194 m²) namelijk vierendertig are zevenentwintig centiare (3.427 m²) wegenis en zeventien are zevenenzestig centiare (1.767 m²) groenvoorziening.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De gemeenteraad wordt gevraagd de optie tot kosteloze verwerving te lichten.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**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 kosteloze verwerving van een perceel grond, gelegen te 9031 Gent (Drongen), aan en nabij Hof van Eden, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, zevenentwintigste afdeling, sectie C, deel van perceelnummers 358/B/3 en 358/Y/2, met een totale gemeten oppervlakte van eenenvijftig are vierennegentig centiare (5.194 m²) namelijk vierendertig are zevenentwintig centiare (3.427 m²) wegenis en zeventien are zevenenzestig centiare (1.767 m²) groenvoorziening.

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 is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

	Budget	Subsidie	MJP	

Budgetplaats	positie	Code	jaar 2015	Totaal
342300000	2200000			
349125100	2200000	NIET-RELEVANT	X	

Het groen en de wegenis van de wijk Hof van Eden worden door de Merelbeekse Sociale Woningen kosteloos overgedragen naar de Stad Gent.

De notariskosten voor deze kosteloze overdracht zullen pas bekend zijn bij het verlijden van de akte en kunnen voor 50 % verrekend worden op budgetplaats 349125100 en voor 50 % op budgetplaats 342300000 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2015.

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopbelofte

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**MERELBEEKSE SOCIALE WONINGEN**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9820 Merelbeke, Gaverssteenweg 510.

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een handelsvennootschap heeft aangenomen; destijds ingeschreven te Gent onder nummer 38. De vennootschap werd op dertig juni negentienhonderd éénentwintig erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nummer 423, en op negentien maart negentienhonderd éénennegentig door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder nummer 423. Ondernemingsnummer 0400.189.831.

Opggericht bij akte verleden voor notaris De Wilde destijds te Gent, op vijftientwintig juli negentienhonderd éénentwintig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien augustus nadien, onder nummer 8535. De statuten werden verschillende malen gewijzigd, en voor het laatst blijkt proces-verbaal opgesteld door notaris Vermeulen Ludwig te Merelbeke, in datum van tweeëntwintig maart tweeduizend en twaalf, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van negentien april nadien, onder referte 12076645.

Alhier overeenkomstig artikel negen der statuten vertegenwoordigd door één bestuurder en één directeur, met name :

- de heer **MORTIER Guido** François Corneel, geboren te Merelbeke op vijf mei negentienhonderd vijftien, wonende te Merelbeke, Otterbos 1, bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van voormelde vennootschap; tot voorzitter van de raad van bestuur aangesteld bij beslissing van de raad van bestuur van tweeëntwintig september tweeduizend en acht; tot bestuurder benoemd bij beslissing van de algemene vergadering in datum van zeventwintig augustus tweeduizend en acht; beide beslissingen werden bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vierentwintig oktober tweeduizend en acht onder referte 08169077;
- de heer **LENAERT Guido** Georges Valère, geboren te Gent op vier april negentienhonderd drieëntwintig, wonende te 6880 Bertrix, Route des Munos 151; directeur van de voormelde vennootschap; in die hoedanigheid aangesteld bij beslissing van de raad van bestuur in datum van dertig september negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig juni tweeduizend en één, onder nummer 20010623-378.

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

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Gent (Drongen) - zeventwintigste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9031 Gent (Drongen), aan en nabij Hof van Eden, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventwintigste afdeling, sectie C, deel van perceelnummers 358/B/3 en 358/Y/2, met een totale oppervlakte van volgens meting van eenenvijftig are vierennegentig centiare (5.194 m²) namelijk vierendertig are zeventwintig centiare (3.427 m²) wegeis en zeventien are zevenenzestig centiare (1.767 m²) groen.

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 13 september 2013 door BVBA Studiebureau De Moor, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Oudenaarde.

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. Het goed wordt 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. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, 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:
ten voordele van de elektriciteitscabine van IMEWO, perceel 358V, gelegen tussen Hof van Eden 10 en Paradijskouter 84, is er een erfdienstbaarheid van doorgang en kabellegging zoals omschreven in de verkoopakte van 24 maart 1981 (notaris Antoine Vanpeteghem).

.....

3. De overdracht van voormeld goed 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. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. De koper verbindt er zich toe om 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 administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen;
7. De kosten voor het opmetingsplan zijn ten laste van de verkoper;
8. Er is geen enkele procedure hangende betreffende voormeld goed;
9. Op voormeld goed 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 voormeld goed 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 voormeld goed worden betaald door de koper;
3. Onder het verkochte goed zitten 4 septische tanks ter hoogte van Hof van Eden 21-29, zoals aangeduid op het opmetingsplan. Deze zijn verbonden aan de aanpalende woningen, eigendom van de Merelbeekse Sociale Woningen.
De verkoper verbindt er zich toe om deze 4 septische tanks zoals een goede huisvader te ledigen, reinigen, onderhouden, herstellen en te vervangen. De kosten hiervoor zijn ten laste van de verkoper. De verkoper is aansprakelijk voor enige schade in hoofde van Stad Gent of in hoofde van derden, ingevolge het gebruik en beheer van de septische tanks. In geen geval kan Stad Gent aansprakelijk gesteld worden.

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

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 overdrachtsbepkeringen 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 Paul Henrist
- voor de koper: notaris

BODEMATTEST

De verkoper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door Stad Gent aangevraagde bodemattesten. p 5 van 7

Deze attestaten werden door OVAM afgeleverd op 28 november 2013 en 27 januari 2014 onder de referenties A: 20130534681 - R: 20130533391 en A: 20140046037 - R: 20140044971 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: zevenentwintigste afdeling

postnummer: 9031

straat + nr.: Hof van Eden

sectie: C

nummer: 358/B/3, 358/Y/2

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze grond 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.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

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

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 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 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:
 - gemeentelijk dossiernummer : Litt. P-43-78 (1978/10165)
onderwerp : bouwen van 49 sociale woningen, 8 woningen voor ouderen van dagen en een gemeenschapszaal
 - gemeentelijk dossiernummer : 1982/716 (1982/10084)
onderwerp : bouwen van 6 autobergplaatsen
 - gemeentelijk dossiernummer : 1986/825 (1986/10080)
onderwerp : uitvoeren van technische werken : aanleggen van trottoirs en beplanting van de laan en voortuinen;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is woongebieden;
 - 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 voorkeepsrecht;

- dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
- 5. De Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 11 februari 2015 en 9 april 2015 heeft ontvangen 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 bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn 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;
- wel beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen nl. adviesplicht bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 2.500 m²;
- er geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
- 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;
- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- 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) dient de instrumenterende notaris de splitsing schriftelijk aan te vragen bij de Stad Gent, dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren te zijn overeengekomen dat de overdracht wordt toegestaan en aanvaard zonder beding van prijs omwille van het voordeel dat de zaak voor de overdrager biedt.

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 toezichthoudende 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, 15 04 2015

handtekening



CVBA
Merelbeke Sociale Woningen
 Caversesteenweg 510
 9820 MERELBEKE
 Tel. 09/362.22.26 - Fax 09/362.22.07