

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 maart 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00205

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot de onroerende goederen gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest +36 (binnengebied - loten 1, 3, 4, 5) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot aankoop van een partij goederen gelegen aan en nabij de Blaisantvest, kadastraal bekend zevende afdeling, sectie G, deel van de perceelnummers 0153/H/3, 0153X2, 0153/F/3, 0153/G/3, totaal groot 2800 m².

Deze aankoop kadert in het stadsvernieuwingsproject "Bruggen naar Rabot"

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):

- Verkoopbelofte
 - Bruikleenovereenkomst - addendum verkoopbelofte
 - opmetingsplan site Blaisantvest
 - schattingsverslag Blaisantvest
 - stedenbouwkundige studie (informatief)
 - financiële bijlage (informatief)
-
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In 2010 werd door de vzw Parochiale werken Heilig Kerst contact opgenomen met de Stad om na te gaan of er interesse was in de aankoop van de kerk Maria Goretti met het bijhorende binnengebied op de Blaisantvest +36 te 9000 Gent.

Door de Stad werden de nodige onderzoeken opgestart en dit resulteerde in een inschakeling van dit binnengebied in het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot.

Eind 2012 werd hiertoe een stedenbouwkundige studie afgeleverd die de mogelijkheden van dit binnengebied verder onderzocht en waaruit mogelijke oplossingen werden aangereikt voor de concrete invulling.

Hieruit volgde dat de Stad op dit terrein een groen, rustig, aangenaam, multifunctioneel en openbaar binnengebied wil creëren dat erop ingericht is om vele types van gebruikers van een vlot en veilig bereikbaar stukje open ruimte te laten genieten. Een vlotte doorgankelijkheid van de zone en een uitgebreide toegankelijkheid voor zoveel mogelijk buurtbewoners zijn hierbij belangrijk. Het is de bedoeling om met deze ingreep de woonkwaliteit van de directe omgeving omhoog te stuwen.

Gekoppeld aan de realisatie van bovenvermelde doelstellingen was/is er ook de opportuniteit om de aanwezige schoolgemeenschap op het binnengebied te herlokaliseren naar de gebouwen aan de Kaprijkestraat 12 zodoende de huidige gebouwen, die in zeer slechte staat zijn, te elimineren en te integreren in het projectgebied.

Door de Stad werd beslist om niet in te gaan op de mogelijkheid tot aankoop van de kerk en de toren gelegen op dit binnengebied. Conform de gevoerde gesprekken is/was het immers logischer deze te laten aankopen door de aanwezige gemeenschappen en gebruikers van deze kerkinfrastructuur onder de hoede van de vzw Doicgent, Blaisantvest 37, Gent, waarvan inmiddels de aankoopovereenkomst / schenking ook in afrondingsfase is.

Gezien de gesplitste aankoop werd een opmetingsplan in 5 loten opgemaakt waarvan de Stad de volgende goederen aankoopt:

Stad Gent - Gent zevende afdeling: Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 1) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0153/H/3 met een oppervlakte volgens meting van zestien are zeventien centiare (1.617,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling: Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 3) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153X2 met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënzestig centiare (362,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling: Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 4) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/F/3 met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vijftien centiare (655,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling: Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 5) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/G/3 met een oppervlakte volgens kadaster van een are zesenzestig centiare (166,00 m²);

Door de ontvanger van de registratie werd op 22 november 2011 de totale waarde van de bovenvermelde goederen geschat op 600.000 €.

Gezien de kostprijs van de herstellingswerken van de toren dermate hoog zijn wil de vzw Parochiale Werken Heilig Kerst een bijkomende inspanning leveren aan de vzw die de eigendom en het beheer over het kerkgebouw en de toren zal verwerven, en heeft zij besloten dat de koopsom van de aankoop door de Stad van het binnengebied mag verminderd worden met de kostprijs van deze herstellingswerken.

Deze kostprijs bedraagt 77.084,45 € en is gebaseerd op een prijsofferte aangevraagd door de vzw Doicgent en conform bevonden door de Dienst Bouwprojecten van de Stad.

De koopsom van het binnengebied zal aldus opgesplitst worden in een bedrag van 522.915,45 € en een investeringssubsidie van 77.084,55 €.

Met betrekking tot de investeringssubsidie zal tussen de partijen een subsidieovereenkomst worden gesloten voor een bedrag van 77.084,55 € zodoende een zekerheid te stellen dat deze subsidie effectief zal worden gebruikt ter realisatie van de geplande werken voor de renovatie / restauratie van de toren.

Het nodige krediet van de investeringssubsidie zal voorzien worden bij BW 2015 door omzetting van de resterende middelen op huidig project in een investeringssubsidie.

De nodige documenten die overdracht toelaten zijn beschikbaar.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Met de de vzw Parochiale Werken Heilig Kerst kon op heden een akkoord worden bereikt en hiertoe wordt de aankoopovereenkomst aan de goedkeuring van de gemeenteraad voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop van het binnengebied met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest +36 , kadastraal bekend of het geweest zijnde als volgt:

Stad Gent - Gent zevende afdeling: Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 1) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0153/H/3 met een oppervlakte volgens meting van zestien are zeventien centiare (1.617,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling:Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 3) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153X2 met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënzestig centiare (362,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling:Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 4) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/F/3 met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vijftig centiare (655,00 m²);

Stad Gent - Gent zevende afdeling:Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvast (lot 5) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/G/3 met een oppervlakte volgens kadaster van een are zesenzeftig centiare (166,00 m²);

mits de prijs van vijfhonderd tweeëntwintig duizend negenhonderd en vijftien euro vijfenveertig eurocent (522.915,45 EUR).

Artikel 2:

Engageert zich tot het inschrijven van een investeringssubsidie voor een bedrag van 77.084,55 bij begrotingswijziging 2015 in het voordeel van de vzw Doicgent, Blaisantvest 37, Gent.

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 nummer 2015500019 werd verleend op 12/02/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	
401370001	2210000	NIET_RELEVANT	522.915,45	522.915,45

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De aankoop van het gebouw kan aangekocht worden voor de prijs van **522.915,45 €** en kan verrekend worden op budgetplaats 401370001 met budgetpositie 2210000 van het dj. 2015. Dit betreft de aankoopprijs geschat volgens schattingsverslag - de kostprijs van de herstellingswerken aan de toren. (600.000 – 77.084,55 €)

Dit bedrag van 77.084,55 zal later onder de vorm van een subsidie worden overgemaakt aan de vzw DIOC waarmee een overeenkomst zal worden gesloten voor het toekennen van deze subsidie.

De subsidie bestaat uit een toelage voor de herstellingswerken van de toren en de opvolgingskosten

Restauratie toren: 61.256 € + 21 % btw = 74.119,76 €

Ereloon van 4 % voor de opvolging door het studie bureau : 2.964,79 €

Totale kost van 77.084,55 € zal beschikbaar zijn bij BW 2015.

Verwachte ontvangsten:

niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Verkoopbelofte

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De vereniging zonder winstoogmerk "DE PAROCHIALE WERKEN van HEILIG KERST", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Sleepstraat 216. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0407.404.552

Opgericht op vijftien februari negentienhonderd twee en twintig, bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgische staatsblad van vier maart nadien onder nummer 57, en waarvan de statuten gewijzigd werden op zes december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgische Staatsblad van achtentwintig december nadien, onder nummer 20041228/0180867

Hier, overeenkomstig artikel 18 van de statuten, vertegenwoordigd door:

- ① de heer *Gilbertus Guipelinus Marius Cornelius SUFFYS*, raaiwerker, wonende te 9000 Gent, Sleepstraat 216;
- ② mevrouw *Martine Josepha Blommaert van der Linden*, wonende te 9940 Poperinghe, Polaris 12;
- ③ de heer *Joseph Van der Meulen*, penningmeester, wonende te 9000 Gent, Kerkstraat 14;

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 - Gent zevende afdeling

Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 1) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van het perceelnummer 0153/H/3 met een oppervlakte volgens meting van zestien are zeventien centiare (1.617,00 m²); ✓

2) Stad Gent - Gent zevende afdeling

Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 3) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153X2 met een oppervlakte volgens kadaster van drie are tweeënzestig centiare (362,00 m²); ✓

3) Stad Gent - Gent zevende afdeling

Een perceel grond met gebouw en aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvest (lot 4) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/F/3 met een oppervlakte volgens kadaster van zes are vijfenvijftig centiare (655,00 m²); ✓

4) Stad Gent - Gent zevende afdeling

Een perceel grond met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Blaisantvast (lot 5) thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0153/G/3 met een oppervlakte volgens kadaster van een are zesenzestig centiare (166,00 m²); ✓

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 19 december 2012 door de heer Gregory Pieters, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent (LAN 08.1388).

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 (ver)koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van de heer Gregory Pieters 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 erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

- Krachtens akte met datum van vijftiengentwintig januari negentienhonderd tachtig verleden voor meester Adolphe Beyer, notaris met standplaats te Gent overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent werd een erfdiensbaarheid gevestigd ten voordele van de stad Gent in haar hoedanigheid van energiebedeler.

Deze erfdiensbaarheid werd gevestigd met het oog op het plaatsen van kabels, op het bijhorende plan aangeduid onder de punten ABCDEF deel uitmakend van het perceel gekend ten kadaster onder Gent, 7^{de} afdeling, sectie G perceelnummer 153/H/3

De tekst van de erfdiensbaarheid luidt letterlijk:

“Dat de stad Gent in haar hoedanigheid van energiebedeler, in de noodzakelijkheid is kabels te plaatsen in de weg, lopend van de Blaisantvest tot de Gasmeterlaan te Gent, bekend ten kadaster zoals hierboven vermeld, en getekend op het door de Stad gent opgemaakt plan nummer 3/312 in datum van vijftiengentwintig januari negentienhonderd acht en zeventig en door de partijen en ons, notaris “ne varietur” te zijn getekend om aan de huidige akte te blijven gehecht en ermede geregistreerd te worden. Dat de vestiging van de hierna vermelde erfdiensbaarheid volgens verklaring van de Stad Gent tot algemeen nut geschiedt. Na deze uiteenzetting verklaart de partij enerzijds, vertegenwoordigd zoals gezegd, bij wijze van erfdiensbaarheid ten laste van genoemd goed aan de Stad Gent ten voordele van haar elektriciteitsnet het recht toe te staan kabels in de ondergrond te plaatsen. De stad Gent – stroombedeler – zal ten allen tijde, zowel bij dag als bij nacht, met het oog op de bestendiging van de energievoorzieningen telkens zulks haar noodzakelijk mocht blijken, enerzijds het recht te hebben van vrije doorgang en anderzijds gemachtigd zijn om in de ondergrond de nodige kabels te plaatsen en aan te sluiten, alle onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren alsook desgevallend de nodig geachte uitbreidingen en vernieuwingen. Daartegenover verbindt zich de Stad Gent – stroombedeler – de weg steeds in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Voormelde erfdiensbaarheid is eeuwigdurend en onherroepelijk en zal voortbestaan zelf ten voordele van alle latere eigenaars van het elektriciteitsnet en zal moeten geëerbiedigd worden door alle latere eigenaars van het lijdende erf. Ingeval de weg waarin de energiekabels en verbindingen worden ondergebracht, later om welke reden ook zou verdwijnen, zullen de eigenaars van het lijdend erf aan de eigenaars van het heersend erf, een weg van dezelfde breedte kosteloos ter beschikking stellen, ter voldoening van de stroombedeler. De onkosten vallen ten laste van de eigenaars van het lijdend erf.

- Krachtens akte met datum zeven april negentienhonderd achtentachtig verleden voor meester Jean Mast, notaris met standplaats te Gent overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op negentien april negentienhonderd achtentachtig boek 3153 nummer 10, werd een erfdiensbaarheid gevestigd ten voordele van IMEWO. De tekst van deze erfdiensbaarheid luidt letterlijk: 62. Een erfdiensbaarheid voor de exploitatie van een cabine in het goed gelegen in de Blaisantvest 38 ten kadaster gekend onder Gent, 7^{de} afdeling Sectie G, perceelnummer 154/2/R2 met een oppervlakte van eenentwintig centiare, en destijds eigendom van de “Parochiale Werken Van Heilig Kerst” zoals deze is gevestigd bij akte op vijftiengentwintig januari negentienhonderdtachtig verleden voor notaris A. Beyer en overgeschreven het 1^{ste} hypotheekkantoor te Gent op zevenentwintig februari negentienhonderdtachtig, boek 1751 nr 7. (...)

Alle ontstane erfdiensbaarheden, ten overstaan van de nieuwe erven hetzij zichtbare, onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende, blijven behouden zoals ze zich op de dag der splitsing voordoen. Deze erfdiensbaarheden worden beschouwd als zijnde gevestigd door de bestemming als huisvader.

Partijen zien af van elk wederzijds verhaal dat zij tegenover elkaar zouden kunnen uitoefenen ingevolge de aanwezigheid van installaties, leidingen, doorgangen, personeel, voertuigen in elkanders eigendom.

Partijen verlenen aan elkaar de mogelijkheid om hun installaties, doorgangen, gebouwen en andere gelijk welke erfdienstbaarheden hieraan verbonden te onderhouden, vernieuwen te verplaatsen, te wijzigen of uit te breiden doch dit op een wijze welke door elke partij het minst schadelijk is. Omvangrijke wijzigingen zullen voorafgaandelijk tussen partijen besproken worden. Partijen nemen de verplichting op zich om deze verbintenis over te dragen aan elke opvolger of rechthebbende en deze tekst over te nemen in elke overeenkomst of akte betrekking hebbend op de gesplitste erven.

- *Er wordt een erfdienstbaarheid van verluchting gevestigd teneinde de kelder van het kerkgebouw te kunnen verluchten. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd op het lot 5 van het voormelde opmetingsplan meer bepaald op de grenslijn afgebeeld op de as tussen het punt B 5 en U zoals weergegeven op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 19 december 2012 door de heer Gregory Pieters, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent (LAN 08.1388).*
 - *Er wordt een erfdienstbaarheid van toegang gevestigd voor alle deuropeningen aanwezig in het gebouw, zijnde:*
 - *de deuropeningen aan de voorzijde van het gebouw die zich bevinden tussen het punt A5 tot A7(3 toegangen) en tussen B1 en B2 (1 toegang),*
 - *de zij-ingang (1 toegang) die zich bevindt tussen het punt X en W,*
 - *de doorgang tussen het kerkgebouw en de toren ter hoogte van het punt B10,*
zoals weergegeven op het proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 19 december 2012 door de heer Gregory Pieters, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent (LAN 08.1388).
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;

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de koper om voor het verlijden van de authentieke akte reeds met de sloop van de gebouwen gelegen op het perceel 0153X2 (lot 3) van het perceel te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding van het goed overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavig document door de gemeenteraad (voorzien september 2014).

Partijen komen overeen de verkoper te ontslaan van zijn bewaringsplicht aangaande het verkochte goed.

De koper sluit vanaf zijn ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de verkoper, hiervan de nodige het bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de koper ter wille te zijn.

De koper zorgt voor de uitvoering van de werken voor alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen, hij alleen draagt alle gevolgen bij weigering of vertraging ervan en hij alleen is aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken van de vereiste vergunningen.
De koper voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans gedeeltelijk in gebruik is door de school "de mozaïek" (lot 4) en de koper bevestigt in voorkomend geval op de hoogte te zijn van de modaliteiten zoals bedongen in de gebruiksovereenkomst, waarvan de koper erkent voor het tekenen deze een kopie te hebben ontvangen;
4. Mocht het onroerend goed geheel op gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en de interest over te dragen aan de koper;
5. Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en de opzeggmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake biedt;
6. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskennis van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort een stookolietank. In voorkomend geval is er een keuringsattest/conformiteitsattest voorhanden.

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. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan 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 hoofd, zoals onbekwaam verklaringen, 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 BEYER-COTTENIE , Sint-Markoenstraat 45, 9032 Gent (Wondelgem)
- voor de koper: notaris Duytschaever Maarten, Voetbalstraat 1, 9050 Gent (Gentbrugge)

BODEMATTEST

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

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 19 mei 2011 onder de referenties A-1871398 R-2687028 / A-1871397 R-2687027 / A-1871399 R-2687029 en op 17 januari 2013 onder de referentie A-20130025773 – R-20130024775 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: Gent zevende afdeling

postnummer: 9000

straat + nr.: Blaisantvast (lot 1, lot 3, lot 4, lot 5)

sectie: G

nummer:

lot 1: 0153/H/3 begrenst door de veelhoek A-B-C-D-E-F-G-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-A2-B7-B8-B9-B10-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-B1-B2-B3-B4-A

lot 3: 0153/X/2

lot 4: 0153/F/3

lot 5: 0153/G/3

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
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 (bodemattest 17/01/2013)

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 deze gekend:
 1. onder het gemeentelijk dossiernummer Litt. B-21-64 (perceel 0153/F/3)
 2. onder het gemeentelijk dossiernummer 2012/879 (perceel 0153/H/3)
 3. onder het gemeentelijk dossiernummer: KW B-21-67
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - 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 17 februari 2014 heeft ontvangen. De partijen verklaren 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. Zij verklaren 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 is niet opgenomen in de inventaris van 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 verkochte goed is niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft wel een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht)
- ~~4. Het verkochte~~

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed is niet 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 verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft wel een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
4. Het verkochte goed betreft geen woning 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 voorkooprecht 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 hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;
6. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
 - 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;
 - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
 - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Ziekenhuiscampus Sint-Lucas en omgeving) 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 voorgeschreven 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;

SPLITSING

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) werd de splitsing aangevraagd bij brief (mailbericht) van 31 januari 2013.

Bij beslissing van 1 februari 2013 gaf de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening te kennen dat zij kon instemmen met de in de voormelde brief (mailbericht) voorgestelde splitsing van het perceel.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat afbreken. De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slecht in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **vijfhonderd tweeëntwintig duizend negenhonderd vijftien euro vijfenveertig eurocent (522.915,45 €)**. 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, 15 juni 2015.

handtekening



