

OPSCHRIFT

Vergadering van 12 november 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00909

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Hippoliet Lammensstraat, 6-8. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

De Stad renoveert de basisschool Hippo's Hof in de Hippoliet Lammensstraat. De aanpalende eigendom van het OCMW werd te koop gesteld. Dit pand is interessant in het kader van deze renovatie. Aan de gemeenteraad wordt daarom gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot aankoop van de Hippoliet Lammensstraat, 6-8.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Elke Decruynaere

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):

- compromis
- schattingsverslag
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad renoveert de basisschool Hippo's Hof in de Hippoliet Lammensstraat.

Het aanpalend pand, eigendom van het OCMW, werd te koop gesteld.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De aankoop en renovatie van dit pand is interessant, omdat daardoor de administratieve functies van de school in dit pand kunnen gelokaliseerd worden. Daarenboven creëert dit project een bijkomende capaciteitsuitbreiding van 4 klassen én wordt er een volwaardige brandweer- en fietstoegang voorzien. De aankoop bevordert ook de toegankelijkheid voor personen met een handicap.

Het betreft concreet, een pand gelegen aan de Hippoliet Lammensstraat, 6-8, kadastraal bekend 15de afdeling, sectie F, nummer 2648/C groot 300 m².

Het pand werd geschat door Martens Consulting op € 275.000, op basis waarvan een verkoopsovereenkomst werd gesloten.

Intussen werd het pand evenwel gekraakt. De huidige eigenaar staat intussen in voor de uitzettingsprocedure en de Stad geeft Sogent een lastgeving om, indien het goed bij de authentieke akte nog steeds is gekraakt, op hun kosten de uitzettingsprocedure verder te zetten.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop van een pand gelegen aan de Hippoliet Lammensstraat, 6-8, kadastraal bekend 15de afdeling, sectie F, nummer 2648/C groot 300 m², mits de prijs van € 275.000.

Artikel 2:

Geeft een lastgeving aan Sogent om, indien het goed bij de authentieke akte nog steeds is gekraakt, op hun kosten de uitzettingsprocedure verder te zetten.

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 2014500200 werd verleend op 17/10/2014

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

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

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2014	

400900002	2210000	AGI.AGI	275.000	275.000
-----------	---------	---------	---------	---------

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Deze aankoop kan verrekend worden op budgetplaats 400900002 met budgetpositie 2210000 van het dj. 2014.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2014	
400900002	1500000	AGI.AGI	194.250	194.250

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Deze ontvangst (subsidie) kan verrekend worden op budgetplaats 400900002 met budgetpositie 1500000 van het dj. 2014.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- compromis

Cécile Vandercruyssen
Notaris



Clarissenstraat 36
9000 Gent
Tel.: (09) 225 07 13
Fax: (09) 223 12 88
Email: cecile@notariaat-vandercruyssen.be

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1. Het "**OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN**", te Gent, Onderbergen 86, met ondernemingsnummer 0212.214.125 en B.T.W.-nummer BE212.214.125, welk Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, alhier vertegenwoordigd is door :

1) De heer Rudy Georges Irène CODDENS, voorzitter, met rijksregisternummer 60.02.14-181.91, wonende te 9031 Gent, Keuzemeers 7

2) De heer Luc Hubert Maurice KUPERS, secretaris, met rijksregisternummer 57.02.14-217.89, wonende te 1800 Vilvoorde, Maria-Theresialaan 41 bus 4.2

Optredend in hun voormelde hoedanigheid voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Gent, geregeld door het decreet betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn van 19 december 2008.

Handelend in uitvoering van de raadsbeslissing van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van XXXX 2014.

Eigenaar van het hierna beschreven goed, verder genaamd "**de verkoper**".

2. "STAD GENT"

Vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen voor wie hier handelen:

a) Mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 3 januari 2013), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, [Identiteitskaart nummer: 591-183754276-11; Rijksregisternummer: 57.02.17-022.97] wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) De heer TEERLINCK Paul, Stadssecretaris, [Identiteitskaart nummer: 591-282147036-11; Rijksregisternummer: 51.04.01-349.41] wonende te 9000 Gent, Sint Amandstraat 2.

Handelend onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van onderhavig document door de gemeenteraad van XXXX2014.

Hierna verder genaamd "**de koper**".

Werd overeengekomen hetgeen volgt :

De verkoper verklaart bij deze te verkopen onder de gewone waarborgen in rechte, met de actieve en passieve erfdienstbaarheden, voor vrij en zuiver van alle schulden en lasten, zonder waarborg aangaande de uitgedrukte oppervlakte aan de koper, die aanvaardt :

p 4 van 13

Volgend onroerend goed:

STAD GENT – 15^e Afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, er gestaan en gelegen, Hippoliet Lammensstraat, 6-8, bekend ten kadaster sectie F, nummer 2648/C, met een oppervlakte volgens kadaster van driehonderd vierkante meter. Kadastraal inkomen : 478,00 euro.

De koper bevestigt dat hij het goed heeft bezocht, dat hij de staat ervan voldoende kent en dat hij geen nadere beschrijving hiervan wenst.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt gedaan en aangenomen onder de volgende² lasten en voorwaarden welke de partijen zich verbinden uit te voeren en te onderhouden:

1. Het goed wordt verkocht in de staat en gelegenheid waarin het zich op heden bevindt, zonder waarborg omtrent verborgen gebreken, met alle voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, durende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die eraan kunnen kleven, vrij aan de koper de voordelige te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten, doch het alles ten zijne koste, risico en gevaar en zonder verhaal tegen de verkoper.

2. De koper moet zich vergenoegen met voormelde aanwijzing, gelegenheid en oppervlakte van het door hem aangekochte goed, het verschil in meer of in min blijft ten zijne bate of schade al overtreft het verschil meer dan één/twintigste.

3. De koper komt te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte in de volle eigendom van het door hem aangekochte goed.

Hij zal er het genot en het vrij gebruik van hebben vanaf het verlijden van de notariële akte, meer bepaald door de werkelijke inbezitneming.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft de goederen, onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere ondernemer, architect of installateur, en die zouden kunnen voortvloeien uit beschadigingen aan de verkochte goederen ten gevolge van bijvoorbeeld een exploitatie of andere oorzaken in het geval er schade zou bestaan.

Ook te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte zal de koper er de lasten, belastingen en taksen van dragen.

4. De koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat de eventuele brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt op datum van het verlijden van de notariële akte, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder wordt beëindigd.

De koper zal vanaf het verlijden van de notariële akte zijn eigen zaak maken van de verzekering tegen alle risico's en verklaart vanaf het verlijden van de notariële akte alle schikkingen dienaangaande te zullen nemen en de verkoper te zullen ontslaan van alle verantwoordelijkheid in dit verband.

5. Het goed wordt verkocht onder de wettelijke vrijwaring en met name voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek hoegenaamd en in de staat waarin ze zich bevinden, met alle rechten en voordelen eraan verbonden, zonder enige waarborg voor de gesteldheid van de grond en ondergrond. De koper verklaart de goederen voldoende te kennen.

6. Indien het verkochte goed getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook.



7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte zijn ten laste van de koper met uitzondering van de kosten verbonden aan de leveringsplicht van de verkoper die ten laste zijn van de verkoper.

8. Meters, leidingen en toestellen die zich eventueel in de goederen zouden bevinden en die hierin door een overheids- of private instelling zijn geplaatst of verhuurd, zijn niet in de verkoop begrepen en worden voorbehouden aan wie het behoort.

De notariële akte, die deze overeenkomst zal bevestigen, zal verleden worden op voorstel van de instrumenterende notaris, uiterlijk binnen de vier maanden na heden en op voorwaarde van de verwezelijking van de opschortende voorwaarden waaronder deze overeenkomst is gesloten en uiterlijk binnen de twee maanden na het verwezelijking van de opschortende voorwaarden.

Er wordt gewezen op de vrije keuze van de notaris, en op het feit dat iedere partij het recht heeft een notaris te laten tussenkomen, zonder verhoging van kosten.

Voor de verkoper, het OCMW van Gent wordt notaris Cécile Vandercruyssen uit Gent aangesteld.

Voor de koper, Stad Gent wordt notaris Maarten Duytschaever uit Gentbrugge aangesteld.

PRIJS

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard mits de prijs van tweehonderd vijfenzeventig duizend euro (275.000,00 euro), die zal betaalbaar zijn bij de ondertekening van de notariële akte, in handen en tegen kwijtschrift van de verkoper.

ONTBINDEND BEDING - GEDWONGEN UITVOERING

Wanneer één van de partijen haar verplichtingen niet naleeft en zij na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij :

1° ofwel de verkoop van rechtswege als nietig en ontbonden te beschouwen. In dit geval zal een bedrag van gelijk aan 10% van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding aan de andere partij.

2° ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

1. De verkoper verklaart, bij toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat volgens zijn weten:

a. voor voorschreven onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op 05/10/1988, met als onderwerp : het uitvoeren van verbouwingen, dossiernummer 44021_5.02_200214094.

Volgens de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, vermoed vergund te zijn.

b. volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (plannummer 2.22_1_1) de dato 14 september 1977, de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed is: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;**

Het volgend **bijzonder plan van aanleg** is van toepassing: BINNENSTAD – DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF de dato 18 juli 1989 (plannummer 44021_2.24_00114_00001). Het verkochte goed is gelegen in een zone A voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

c. voor voorschreven onroerend goed **geen dagvaarding** werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Codex;

d. op voorschreven onroerend goed **geen wettelijk voorkeurecht** rust conform artikel 2.4.1 van voormelde Codex;

- e. voor voorschreven onroerend goed **geen verkavelingsvergunning** van toepassing is;
- f. het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden.

De koper verklaart op heden het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen, dat werd verleend de dato 10 oktober 2013, zijnde ten hoogste één jaar vóór de ondertekening van huidige verkoopsovereenkomst.

2. De partijen verklaren op de hoogte te zijn van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. Archeologische zorgplicht

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de Stad Gent de dato 10 oktober 2013. Voorschreven inlichtingen vermelden: "Adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkzaamheden".

4. Beschermd monument/stadsgezicht

"Bescherming onroerend goed.

- Opgenomen op een lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten: ja.

Omschrijving: Sint-Elisabethbegijnhof. Datum van Besluit: 21/12/1994.

- Grenzend aan een beschermd monument of stadsgezicht/dorpsgezicht: ja.

Omschrijving: Het Convent Ter Velde en Het Nieuw Convent. Datum van Besluit: 13/03/1996"

- Het voorschreven onroerend goed is onderworpen aan alle voorschriften opgelegd door of krachtens het Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten en erbij horende wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

- De koper wordt op de hoogte gebracht van de inhoud van hogergenoemde besluiten die bijzondere bepalingen bevatten in verband met de bescherming van voorschreven onroerend goed. Een kopie van deze besluiten zal worden overhandigd aan de koper.

Deze besluiten luiden letterlijk als volgt :

a) besluit van 21 december 1994 :

"Artikel 1. – Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, integraal deel uitmakend van dit besluit en medebetkend, wordt beschermd :

- als stadsgezicht, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische waarde;

- de groepering van onroerende goederen gelegen in het Sint-Elisabethbegijnhof te Gent, namelijk aan de Provenierstraat, Zwartekatstraat en een deel van de Boonenstraat, Hypoliet Lammensstraat, Sophie van Akenstraat, Mathias Gesweinstraat, Verspeyenstraat en Gravin Johannastraat, gekend op het kadaster onder Gent, 6^{de} afdeling, sectie F zoals afgebakend op bijgaand plan.

Artikel 2. – Met het oog op de bescherming zijn van toepassing :

1. De beschikkingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten (B.S. 26/02/1977)".

b) besluit van 13 maart 1996 :

"Artikel 1. – Gezien het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, integraal deel uitmakend van dit besluit en medebetkend, worden beschermd - als monumenten :

(...)



Artikel 2. – Met het oog op de bescherming zijn van toepassing :

De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten.

Artikel 3. – De Vlaamse minister bevoegd voor de monumenten, stads- en dorpsgezichten is belast met de uitvoering van dit besluit.”

- De verkoper verklaart, zich baserend op het hiervoor vermelde stedenbouwkundige uittreksel van de Stad Gent de dato 10 oktober 2013, dat er op heden geen proces-verbaal bekend is met betrekking tot voorschreven onroerend goed dat inbreuken vaststelt op de bepalingen die bij of krachtens voornoemd decreet zijn opgelegd evenmin als een rechterlijke beslissing die herstelmaatregelen beveelt.

- De koper wordt op de hoogte gebracht van alle verplichtingen die op heden verbonden zijn aan voorschreven onroerend goed omwille van zijn bijzonder statuut. Voorschreven onroerend goed wordt verkocht met alle eraan verbonden lasten en erfdienstbaarheden als gevolg van voormelde bijzondere bescherming als monument/stadsgezicht.

- De notaris zal de overdracht meedelen aan de betrokken buitendienst van het Agentschap RO-Vlaanderen.

5. Inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen

In uitvoering van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten (artikel 12) werd een inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld bij besluit van 14 september 2009 door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed. Dit is een lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Voorschreven onroerend goed staat vermeld op voormelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed meer bepaald als :

- “Breedhuis, voorheen “Huis Sint-Helena”.

Op de website : <http://inventaris.vioe.be/dibe/relict> wordt de volgende beschrijving van voormeld goed gegeven, alhier letterlijk overgenomen: “Nr. 4. Voorheen z.g. “Huis St.-Helena”. Half vrijstaand breedhuis van vier trav. en twee bouwl. met zadeldak (Vlaamse pannen uit XVIII B. Eenvoudige bepleisterde lijstgevel met dubbelhuisopstand. Rechth. muuroeningen met vlakke, bepleisterde omlijstingen. Bovenvensters met behouden roedenverdeling. Onversierd hoofdgestel”.

Door de inventarisatie worden 5 wettelijke bepalingen inzake onroerend erfgoed, ruimtelijke ordening, wonen en energieprestaties van toepassing, die hierna worden opgesomd :

1) om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Eerst zal het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen een advies verlenen (door het uitvoeren van een algemene erfgoedtoets). Dit advies is niet bindend. Dit betekent dus dat de gemeente alsnog kan beslissen geen vergunning af te leveren.

2) een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een geïnventariseerd gebouw.

3) zonevreemde gebouwen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.

4) gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

5) in de sociale woningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal tachtig ten honderd mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor



gebouwen uit de lijst geldt die tachtig ten honderd-regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn gesteld door de verkoper over het bovenstaande.

6. Huisvesting en economie

Zoals blijkt uit het hiervoor vermelde stedenbouwkundige uittreksel van de Stad Gent de dato 10 oktober 2013, alhier letterlijk overgenomen :

"1. Het onroerend goed is opgenomen in de stedelijke inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen :

- leegstand : ja (datum opname : 04/11/2011);

- verwaarlozing : neen;

- ongeschikt/onbewoonbaar : neen;

2. Valt het goed onder het sociaal beheersrecht, zoals bepaald in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode? : Neen.

3. Werden er renovatie-, aanpassings- of verbeteringswerken uitgevoerd zoals bepaald in artikel 85 alinea 1 van de Vlaamse Wooncode? : Neen.

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

In toepassing van artikel 68-7 § 4 van de Wet op de Landverzekeringsovereenkomst (ingevoegd bij Wet van 21 mei 2003), is volgens opzoekingen, het verkochte goed niet gelegen in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007.

In toepassing van artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid is, volgens opzoekingen, voormeld goed:

- niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

BODEMDECREET

1. a) De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de Stad Gent "Milieu".

"- Is dit perceel opgenomen in het grondeninformatieregister? NEEN

- Zijn er op dit adres VLAREM-vergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van het VLAREM I? NEEN

- Zijn er op dit adres ARAB-exploitatie vergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van het VLAREM I? NEEN"

b) De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997, en specifiek het daarin vermelde recht van voorkoop niet van toepassing is.

c) De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van het *Bosdecreet*.

2. De verkoper verklaart dat op of in het bij deze verkochte goed geen risico-inrichting gevestigd is. Met risico-inrichtingen worden bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

3. Een bodemattest werd door de Ovam afgeleverd op 31 oktober 2012.

De inhoud van het bodemattest luidt :



"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.

Opmerkingen:

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."

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Uit het attest opgemaakt door energiedeskundige "Energie Technisch Bureau", besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te 9800 Deinze, Pelikaanlaan 25, gedagtekend op 15 oktober 2012, blijkt dat voorschreven onroerend goed op geen enkele manier verwarmd wordt, dat bijgevolg het voorschreven onroerend goed een wooneenheid betreft zonder verwarming en dat niet voldaan is aan de definitie van woongebouw uit het EPB-decreet waardoor geen energieprestatiecertificaat voor voorschreven onroerend goed dient opgemaakt te worden.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper heeft het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door ACA, vereniging zonder winstoogmerk, te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338, op datum van 11 september 2012 overhandigd. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper verklaart ingelicht te zijn en een kopie van bedoeld proces-verbaal verkregen te hebben.

Partijen komen overeen dat enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn over zijn verplichtingen:

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte door een erkend organisme;
- zijn identiteit en de datum van de authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme.

In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest betreffende de sancties voorzien in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffend Reglement.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN AFWEZIGHEID VAN HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN, VOLMAGHT TOT HYPOTHEKEN, BEVELEN, BESLAGEN OF FISCALE NOTIFICATIES

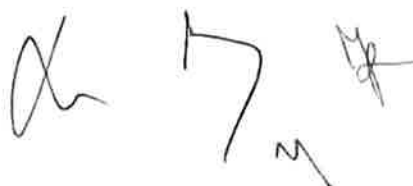
De verkoop wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hypothecaire inschrijvingen, volmacht tot hypotheke, bevelen, beslagen of fiscale notificaties of die nog betekend zullen worden aan de verkoper of de instrumenterende notaris voor een bedrag hoger dan de verkoopprijs. Indien dit toch het geval zou zijn, kan de koper de verkoop als niet bestaand beschouwen, indien de desbetreffende schuldeisers niet vóór de uiterste datum van de authentieke akte opheffing of doorhaling zouden hebben gegeven van hun in- of overschrijving, bevel of notificatie. Deze opschortende voorwaarde is bedongen in het belang van de koper, die de enige is die er zich kan op beroepen.

2. OPSCHORTENDE VOORWAARDE (Administratief toezicht)

De verkoop wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring bij besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van het "Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent" en onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van schorsing van voornoemd besluit door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent en de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen.

DE VERKOPER VERKLAART OP BASIS VAN DE GEGEVENS WAAR DE VERKOPER OVER BESCHIKT

- a) gelet op de bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, dat het bij deze verkochte goed opgenomen is in een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, doch niet als ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen;
- b) dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is in een inventaris van leegstaande bedrijfsruimten;
- c) dat er hem voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend;
- d) dat er geen enkele procedure hangende is betreffende het bij deze verkochte goed;
- e) dat het te verkopen onroerend goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemding; met uitzondering van het recht van voorkoop krachtens de Vlaamse Wooncode, Bijzonder gebied. Dit recht van voorkoop dient niet betekend te worden wanneer deze aankoop voor de koper de aankoop betreft van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw. Ingeval het voorkooprecht dient aangeboden te worden, wordt deze verkoopovereenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van dit voorkooprecht;
- f) dat hij niet onderworpen is aan een collectieve schuldenregeling, noch in staat van falings of kennelijk onvermogen verkeert, noch in staat van faillissement;
- g) dat er voor voorschreven eigendom geen postinterventiedossier werd opgesteld, aangezien er aan het verkochte goed sinds één mei tweeduizend en één geen structurele of essentiële werken werden uitgevoerd, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld;
- h) dat er geen stookolietank aanwezig is in het verkochte goed;
- i) Het OCMW van Gent verklaart dat de toegang tot het goed beveiligd is tegen inbraak door middel van een metalen deur van het type SITEX. Deze deur wordt gehuurd van de firma VP Sitex Benelux B.V., tegen de prijs en voorwaarden gekend door de koper. Deze overeenkomst loopt af op datum overeen te komen tussen verkoper en koper. De koper dient een akkoord te hebben gesloten met VP Sitex Benelux B.V., bij gebreke waarvan de metalen deuren zullen verwijderd worden en de toegang tot het onroerende goeder niet langer beveiligd zal zijn.
- j) niet te kunnen genieten van de meeneembaarheid van registratierechten;



k) niet te kunnen genieten van de teruggave van registratierechten door wederverkoop binnen twee jaar.

DE KOPER VERKLAART

- a) niet te kunnen genieten van het verminderd tarief aan registratierechten (5%);
- b) wel/niet te kunnen genieten van het abbatement;
- c) wel/niet te kunnen genieten van de meeneembaarheid van registratierechten.

Voor de uitvoering deze kiezen de ondergetekenden woonplaats in hun respectievelijke voormelde woning.

In viervoud opgemaakt te Gent, op

4 / 8 / 0 1 4

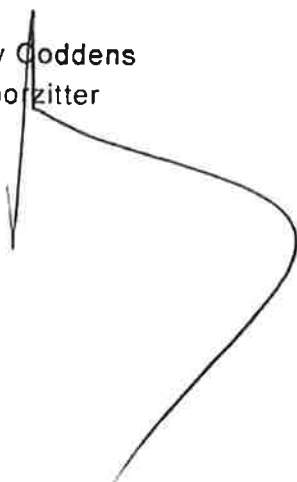


Paul TEERLINCK
stadssecretaris



Martine De Regge
Schepen

Rudy Coddens
voorzitter



Luc Kupers
secretaris

