

OPSCHRIFT

Vergadering van 9 oktober 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00828

Onderwerp:

Sluiten van een ruilvereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Neermeerskaai eigendom van de Stad Gent, met een perceel grond, gelegen te Gent, Neermeerskaai, eigendom van Imewo, alsook het vestigen van erfdienstbaarheden. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot ruil van een perceel grond gelegen te Gent, Neermeerskaai, eigendom van de Stad Gent, met een perceel grond gelegen te Gent, Neermeerskaai, eigendom van Imewo, voor de plaatsing van een nieuwe electriciteitscabine alsook voor de vestiging van erfdienstbaarheden voor de overgang van personeel en materieel en ondergrondse leidingen.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Filip Watteuw

Bestemd voor:

- 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 VII 'Ruil'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- overeenkomst
- plan (informatief)
- schattingsverslag
- schattingsverslag

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Imewo zal een nieuwe cabine plaatsen aan de Neermeerskaai te Gent. De nieuwe cabine komt naast het perceeltje 21Z waar de huidige cabine op staat. Imewo wenst dus haar perceel met een deel van een perceel dat eigendom is van de stad Gent te ruilen.

Concreet betreft het de ruil van de volgende onroerende goederen:

A - eigendom Stad Gent:**Stad Gent - negende afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, deel van het perceelnummer 21Y met een oppervlakte volgens meting van 33 m²

Met

B - Eigendom van Imewo:**Stad Gent - negende afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, perceelnummer 21Z, met een oppervlakte volgens kadaster van 2 m²

Imewo dient voor deze ruil een opleg van 2.790 euro te betalen

Om aan de cabine te kunnen alsook om een leiding te kunnen aanleggen naar de cabine dient volgende erfdiensbaarheid gevestigd te worden:

Stad Gent - negende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, deel van het perceelnummer 21Y en deel van het perceelnummer 21Z vestiging erfdiensbaarheid over een lengte van 4,84 meter

Imewo betaalt voor de vestiging van de erfdiensbaarheid een éénmalige vergoeding van 3 euro per strekkende meter hetzij 14,52 euro

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de ruilbelofte en belofte tot vestiging erfdiensbaarheden, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende (koop/ruil/erfpacht/opstal) niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder in dit geval - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL**Artikel 1:**

Keurt goed de ruilbelofte en belofte tot vestiging erfdiensbaarheden, die bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt, voor de onderhandse ruil in der minne van een perceel grond gelegen te Gent, Neermeerskaai, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent negende afdeling, sectie I, deel van perceelnummer 21Y met een oppervlakte volgens meting van 33 m², eigendom van Stad Gent, met een perceel grond gelegen te Gent, Neermeerskaai thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I perceelnummer 21Z, met een oppervlakte volgens kadaster van 2 m², eigendom van Imewo. Imewo betaalt een oplegsom van 2.790 euro
Er wordt op de percelen Gent, negende afdeling, sectie I, percelen 21Y en 21Z een erfdiensbaarheid gevestigd over een lengte van 4,84 meter. Hiervoor betaalt Imewo een éénmalige vergoeding van 14,52 euro

Artikel 2:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van de akte.

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 is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP
	Positie	Code	2014
342300000	2200000	NIET_RELEVANT	180.00

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP
	Positie	Code	2014

342300000	2201000	NIET_RELEVANT	2970.00
342300000	7030000	NIET_RELEVANT	14.52

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- overeenkomst

RUILBELOFTE EN BELOFTE TOT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De ondergetekende:

“Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen” afgekort “IMEWO”, opdrachthoudende Vereniging waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is: Brusselsesteenweg 199, 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, resortierend onder het rechtsgebied Gent

BTW-nummer: BE 0215.362.368

In deze overeenkomst vertegenwoordigd door

Die verklaart(en) mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de **ruil** jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Goed A:

1) Stad Gent - negende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, deel van het perceelnummer 21Y met een oppervlakte volgens meting van 33 m²;

, eigendom van de Stad Gent

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 30 augustus 2011 door BVBA Studiebureau De Moor, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Vornoemd plan, door de partijen ‘ne varietur’ getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

Goed B:

1) Stad Gent - negende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, ~~deel van het~~ perceelnummer 21Z met een oppervlakte volgens kadaster van twee centiare (2 m²);

, eigendom van IMEWO

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 30 augustus 2011 door BVBA Studiebureau De Moor

Vornoemd 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. De goederen worden geruimd voor vrij van hypotheeken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. De goederen worden geruimd 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 betreffende 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. Alle kosten en rechten van de authentieke akte zijn ten laste van Imewo
 6. Imewo verbindt er zich toe de eventuele metingskosten, administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen, waarbij elke partij instaat voor het betalen van haar aandeel ervan.
 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 post-interventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het post-interventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De ruilers zullen 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;
3. De Stad Gent verklaart dat het onroerend goed vermeld onder Goed A thans niet verhuurd is.
4. Imewo anderzijds verklaart dat het onroerend goed vermeld onder Goed B thans niet verhuurd is.

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De ruilers verklaren dat ze de effectieve eigenaars zijn van voorschreven onroerende goederen en dat ze de vereiste bevoegdheid hebben om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in hunne 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 Vanderstraeten
- voor de koper: notaris Vanderstraeten

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: vergunningen perceel 21Y: dd. 7/7/2011 voor het slopen van een metalen gascabine en het plaatsen van een gasreducerkast, vergunning dd. 19/02/2010 voor het plaatsen van een bureelcontainer. Vergunning dd. 29/11/2013 voor het plaatsen van ondergrondse containers, vergunning dd. 8/10/2010 voor het plaatsen van klascontainers.
 - Vergunningen perceel 21Z: vergunning dd. 7/7/2011 voor het slopen van een metalen gascabine en het plaatsen van een gasreducerkast;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is 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 onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is,
5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 17/01/2014 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. 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 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 betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkeurecht);
2. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - 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;
 - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich niet bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkeurecht;
 - de verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - de verkoper verklaart dat voorschreven 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;

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent - negende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Neermeerskaai thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negende afdeling, sectie I, deel van het perceelnummer 21Y en deel van het perceel 21Z vestiging erfdiensbaarheid over een lengte van 4,84 meter

VOORWAARDEN ERFDIENSTBAARHEDEN



Artikel 1

De stad Gent verleent aan IMEWO het recht om in de hierboven beschreven percelen een energieleiding met een lengte van 4,84 meter aan te leggen, uit te baten en te onderhouden met de nodige vervoermiddelen, uitrusting en werktuigen en vestigt hiervoor een erfdiensbaarheid alsook voor de overgang van personeel en materieel.

Artikel 2

De stad Gent, de huurders of andere gebruikers zullen de strook waar de leiding komt vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen. De bedekking boven bedoelde energieleidingen van IMEWO moet met normale handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst worden zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Artikel 3

IMEWO verbindt er zich toe na afloop van de werken het terrein weder in staat te stellen en de stad Gent, huurder of andere gebruikers te vergoeden voor de eventuele schade veroorzaakt door de werken.

Artikel 4

IMEWO verbindt er zich toe om van vermelde machtiging op zulke wijze gebruik te maken dat de Stad Gent, huurders of andere gebruikers er zo weinig mogelijk hinder door ondergaan.

Artikel 5

De Stad Gent of de huurder zal deze erfdiensbaarheid vermelden in iedere akte houdende afstand of verhuring van het goed. Onderhavige erfdiensbaarheid zal voortduren ingeval de stad Gent haar eigendom zou verkopen of haar rechten aan derden zou afstaan of in geval IMEWO haar uitbating aan derden zou afstaan of overdragen.

Artikel 6

De erfdiensbaarheid treedt in werking vanaf de authentieke akte en wordt afgesloten voor de gehele bestaansduur van de leiding die Imewo zal aanleggen.

Artikel 7

De Stad Gent zal geen eigendom- of andere rechten, het recht van natrekking inbegrepen laten gelden op de leiding die IMEWO zal aanleggen.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De ruilers verklaren deze ruil te zijn overeengekomen voor en mits de totale opleg van **2.790 euro te betalen door IMEWO.**

Voor de vestiging van de erfdiensbaarheden betaalt Imewo een éénmalige vergoeding van 3 euro per strekkende meter hetzij **14,52 euro.**

Hetzij een totaal van **2.804,52 euro**

Imewo verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een gecertificeerde cheque waarover kwijting zal worden verleend door de heer Daniël Verbeken, stadsontvanger.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE RUILBELOFTE

Onderhavige ruilbelofte geldt als een **éénzijdige verbintenis** en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de ruilprocedure voor de Gemeenteraad aanhangig te maken.
De partijen hebben er kennis van genomen dat de ruil 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 ondergetekenden verkla(a)r(en)t 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.

De verkoper heeft er kennis van dat de aankoop slechts kan doorgaan mits de goedkeuring door het Directiecomité of Raad van bestuur van de koper.

Gent, 06 mei 2014

Handtekening



Bart Beernaert
Vr. Imewo
Gevolmachtigde



