

OPSCHRIFT

Vergadering van 8 oktober 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00827

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze overdracht van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Charles de L'Epéeplein. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst voor de kosteloze overdracht van volgend onroerend goed:

een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Charles de L'Epéeplein, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 727P7 met een oppervlakte volgens meting van vierentwintig are tweeënvijftig centiare (2.452 m²).

Bevoegd: Martine De Regge

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):

- aankoopbelofte
- opmetingsplan (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

WoninGent is eigenaar van het appartementsgebouw 1-64 gelegen aan het Charles de L'Epéeplein te 9000 Gent.

De omliggende grond is eigendom van de Stad Gent.

WoninGent zal het appartementsgebouw verbouwen en de garages vernieuwen. De groenzone rond het gebouw wordt heraangelegd (privé-tuinen achteraan). Voor deze werken is een stedenbouwkundige vergunning (SV2-2013/967) verleend (collegebesluit nummer CBS_01298 d.d. 6 februari 2014).

Gezien de aard en bestemming van de grond rond het gebouw is het aangewezen om dit perceel kosteloos over te dragen naar WoninGent.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De gemeenteraad wordt uitgenodigd om de aankoopbelofte, die hiertoe werd opgemaakt, goed te keuren.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende koop 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/WoninGent, wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot kosteloze overdracht van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Charles de L'Épéeplein, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 727P7 met een gemeten oppervlakte van vierentwintig are tweeënvijftig centiare (2.452 m²).

Artikel 2:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enig ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.

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

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- aankoopbelofte

AANKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De sociale huisvestingsmaatschappij "Woningent" burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0400.032.156, opgericht bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut te Gent op 20/10/1904, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 en 8 november daarna onder nummer 5431, waarvan de statuten reeds diverse malen werden gewijzigd en voor de laatste maal ingevolge akte verleden voor notaris Anne-Marie Schoorman te Gent op 8 mei 2014, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei 2014 daarna onder nummer 14108357, vennootschap erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19/03/1991 onder nummer 4150;

hier vertegenwoordigd krachtens artikel 21 van de statuten van de vennootschap door :

mevrouw **WOUTERS Karin** (rijksregisternummer 631216 168 80-identiteitskaartnummer 591-1783123-74), geboren te Schoten op 16 december 1963, wonende Gansbroekstraat 38 te 2870

Ruisbroek-Puurs, algemeen directeur,

daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur gehouden op 14 mei 2009, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 17 september 2009 nadien onder nummer 09131412.

Die verklaart mij hierbij bekwam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de aankoop jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Gent - zestiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Charles de L'Épéelein, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van het perceelnummer 727P7 met een oppervlakte van volgens meting van vierentwintig are tweeënvijftig centiare (2.452 m²).

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 15 juli 2014 door Maarten De Schrijver, 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 muurgemeenschappen, 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 hierna vermeld:

- ten bate van perceel 727N7 : erfdienstbaarheid van recht van toegang
- ten bate van perceel 727C4 : erfdienstbaarheid van lichten en zichten
- erfdienstbaarheid van riolering :

- De riolering aangeduid in rood op het opmetingsplan blijft een openbare riolering.
- Deze riolering moet te allen tijde bereikbaar blijven (recht van toegang/afwatering) en er moet een zone, zoals aangeduid op plan, van 2,5 meter ten aanzien van de as van de leiding en 2,5 meter ten aanzien van de put gerespecteerd worden voor onderhoud, verangang en herstel.
- Indien perceel 727N7 of 727C4 aangesloten is op de riolering aangeduid in groen op het opmetingsplan is er een recht van afwatering naar de openbare riolering aangeduid in rood op het opmetingsplan.

- de koper verklaart op de hoogte te zijn van alle aanwezige leidingen, deksels en septische putten die zich op het perceel bevinden of zal hiertoe zelf de nodige opzoekingen doen.
- 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 koper;
- 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;

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de koper om voor het verlijden van de authentieke akte reeds te starten met de werkzaamheden zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning 2013/967, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding van het goed overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavig document door de gemeenteraad (voorzien oktober 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 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 voormeld goed worden betaald door de koper;

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 Van Der Straeten Niek
- voor de koper: notaris Schoorman Anne-Marie

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 24 januari 2014 onder de referte A: 20140043125 - R: 20140042435 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: zestiende afdeling

postnummer: 9000

straat + nr.: Charles de L'Épéeplein

sectie: K

nummer: 727P7

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 vooral een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: ww.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: ww.ovam.be/grondverzet.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. De Stad Gent verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging aan dit attest.

De Stad Gent 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 RUMTELIJKE 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: gemeentelijk dossiernummer : 2013/967
 - onderwerp : het verbouwen van een appartementsgebouw;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens **het planneregister** 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 voorkooprecht;
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
- Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 4 februari 2014 heeft ontvangen. Woningent 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 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;
- geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen;
- er geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- zich wel 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 AANKOOPBELOFTE

Onderhavige aankoopbelofte 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 koper 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 koper 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, 15.09.2014

Handtekening

KARIN WOUTERS
ALG. DIRECTEUR