

OPSCHRIFT

Vergadering van 12 juni 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00544

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze verwerving van het onroerend goed gelegen te 9030 Mariakerke, Uranusstraat. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

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

een perceel grond gelegen te 9030 Gent (Mariakerke), Uranusstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 931N met een oppervlakte van volgens meting van achttien are drieënveertig centiare eenennegentig decimilliare (1.843,91 m²)

Het college verleent goedkeuring aan de gevolggkosten voor de Groendienst geraamd op 3.687,82 euro voor de aanleg en 1.843,91 euro/jaar voor het onderhoud.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkoopbelofte
 - opmetingsplan (informatief)
 - financiële bijlage (informatief)
-
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Door de Volkshaard werd een nieuwbouw gerealiseerd aan de Uranusstraat te 9030 Mariakerke.

De Volkshaard wenst een deel van een perceel kosteloos over te dragen naar Stad Gent gezien dit perceel volgens het Gewestplan gelegen is in bufferzone.

Bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Het betreffende perceel zal door de Groendienst aangelegd en onderhouden worden als openbaar groen. De gevolgkosten hiervoor werden door de Groendienst geraamd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

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

De kosten voor de aanleg van het groen bedragen 3.687,82 euro, de structurele onderhoudskosten 1.843,91 euro/jaar.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot kosteloze verwerving van een perceel grond, gelegen te 9030 Mariakerke, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, negenentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 931N met een oppervlakte van volgens meting van achttien are drieënveertig centiare eenennegentig decimilliare (1.843,91 m²).

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:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2014	MJP jaar x+1	MJP jaar x+...	Totaal
342300000	2200000					

Een perceel grond (groen) gelegen aan de Uranusstraat te 9030 Mariakerke wordt door de Volkshaard kosteloos overgedragen naar Stad Gent.

De notariskosten voor de kosteloze overdracht naar Stad Gent zullen pas bekend zijn bij het verlijden van de akte en kunnen verrekend worden op budgetplaats 342300000 met budgetpositie 2200000 van het dj. 2014.

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopbelofte

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De Coöperatieve Vennootschap **VOLKSHAARD**, Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, geïmmatriculeerd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Gent, onder nummer 11, in het register van de buregerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap aangenomen hebben, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Gent, Ravensteinstraat 12, gesticht bij akte van drie januari negentienhonderd achtentwintig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig januari negentienhonderd achtentwintig onder nummer 897, achtereenvolgens gewijzigd ingevolge de Buitengewone Algemene Vergadering van 19 juni 2001 en voor het laatst gewijzigd op 29 mei 2012, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juni 2012 onder het nummer 12109114.

De vennootschap werd op 1 december 1927 erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (N.M.H.) onder nr. 416 en op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (V.H.M.) onder nummer 416. De duur van de vennootschap is onbepaald.

Alhier vertegenwoordigd door de heer Hans **HEYSE**, Sterrenbosstraat 48 te 9810 NAZARETH, handelend ten einder dezer in zijn hoedanigheid als directeur van genoemde maatschappij overeenkomstig de bepalingen van artikel 20 van de statuten van de instelling.

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

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Gent (Mariakerke) - negentwintigste afdeling ✓

✓ Een perceel grond gelegen te 9030 Gent (Mariakerke), Uranusstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, negentwintigste afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 931N met een oppervlakte van volgens meting van achttien are drieënveertig centiare eenennegentig decimilliare (1.843,91 m²). ✓

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting *af rot 5* opgemaakt op 17 december 2013 door Kris Audenaert, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

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 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 hierna vermeld:
Het perceel paalt aan de onbevaarbare waterloop nr. 18 (oud geklasseerd). Op deze waterloop is het Provinciaal Regelement op de Onbevaarbare Waterlopen van toepassing (o.a. erfdiensbare strook langs waterlopen ten bate van ruimingswerken);
3. De overdracht van voormeld goed zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de Stad Gent;

4. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. De koper verbindt er zich toe om alle kosten, taksen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notariskosten verbonden aan de verkoop, het opmaken en het verlijden van de akte te voldoen;
6. De koper verbindt er zich toe de eventuele administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen;
7. De kosten voor het opmetingsplan zijn ten laste van de verkoper;
8. Er is geen enkele procedure hangende betreffende voormeld goed;
9. Op voormeld goed werden sinds één mei tweeduizend één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende voormeld goed worden betaald door de koper;

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 overdrachtsbeperkingen 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 Peter Calliauw
- voor de koper: notaris Maarten Duytschaever

BODEMATTEST

Het bodemattest werd aangevraagd door de Stad Gent. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 4 november 2013 onder de referte A: 20130493056 – R: 20130490634 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: negenentwintigste afdeling
 postnummer: 9030
 straat + nr.: Uranusstraat
 sectie: A
 nummer: 931N

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:

1. Risicogronden . kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.
 Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

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

De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet;

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere 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;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is bufferzones;
 - 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. Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 29 april 2014 heeft ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
6. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
7. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn weten:

- er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
- niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
- niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- wel beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen nl. adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkzaamheden;
- 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 VERKOOPBELOFTE

Onderhavige verkoopbelofte 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 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,

handtekening



H. HEYSE
Directeur