

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 maart 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00215

Onderwerp:

Sluiten van een ruilovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Oostakker, Goedlevenstraat, eigendom van de Stad Gent, met een perceel grond, gelegen te Oostakker, Goedlevenstraat, eigendom van het Gemeenschapsonderwijs. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot ruil van een perceel grond gelegen te Oostakker, Goedlevenstraat, eigendom van de Stad Gent, met een perceel grond gelegen te Oostakker, Goedlevenstraat, eigendom van het Gemeenschapsonderwijs, in het kader van de vernieuwing door het Gemeenschapsonderwijs van de basisschool De Vogelzang.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Filip Watteuw

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 VII 'Ruil'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- ruilovereenkomst
- plan
- financieel advies (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Het Gemeenschapsonderwijs gaat de basisschool De Vogelzang vernieuwen en wenst hiervoor

een deel van haar perceel te ruilen met een deel stadseigendom.

Concreet betreft het de ruil van de volgende onroerende goederen:

A - eigendom van het Gemeenschapsonderwijs:

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Goedlevenstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 1577Z met een oppervlakte volgens meting van een are vierennegentig centiare (194 m²)

Met

B - Eigendom van Stad Gent:

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Goedlevenstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B, zonder perceelnummer met een oppervlakte volgens meting van een are vierennegentig centiare (194 m²)

De ruil kan gerealiseerd worden zonder opleg te betalen door één van beide partijen.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

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

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de ruilbelofte, 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 Oostakker, Goedlevenstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent zeventiende afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 1577Z met een oppervlakte volgens meting van 194 m², eigendom van het Gemeenschapsonderwijs, met een perceel grond gelegen te Oostakker, Goedlevenstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B zonder perceelnummer, met een oppervlakte volgens meting van 194 m², eigendom van Stad Gent, zonder oplegsom voor beide partijen.

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

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- ruilovereenkomst

RUILBELOFTE**De ondergetekenden:**

Het Gemeenschapsonderwys, hierna het GO! Onderwys van de Vlaamse Gemeenschap, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij bijzonder decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 14 juli 1998 betreffende het Gemeenschapsonderwys, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 30 september 1998, waarvan de burelen gevestigd zijn te 1000 Brussel, Huis van het GO! Wilhelbroekkaai 36.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 44 § 4 van voormeld decreet door het afdelingshoofd infrastructuur de heer Dirk Ferlin, wonende te Frans Maeshof 9 te 3078 Everberg, identiteitsnummer 591-3518099-11, afdelingshoofd infrastructuur van het GO!, hier toe gemachtigd door de Raad van het Gemeenschapsonderwys op 8 maart 2013, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 april 2013.

Die verklaart mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de ruil

Partij enerzijds

En de Stad Gent, partij anderzijds vertegenwoordigt door:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Goed A:

1) Stad Gent (Oostakker) - zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Goedlevenstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 1577Z met een oppervlakte volgens meting van een are vierennegentig centiare (194 m²); (aangeduid in groen op bijgevoegd plan)

Eigendom GO!

Goed B:

2) Stad Gent (Oostakker) - zeventiende afdeling

Een perceel wegnis gelegen te 9041 Oostakker (Gent), Goedlevenstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B, zonder perceelnummer met een oppervlakte van een are vierennegentig centiare (194 m²); (aangeduid in rood op bijgevoegd plan)

Eigendom van de Stad Gent

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden geruimd 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 geruimd in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en zijdende, 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 van 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 de verkrijgers van de genuide goederen waarbij elke partij instaat voor het betalen van haar aandeel ervan.
6. De verkrijgers verbinden er zich toe de eventuele metingskosten, administratieve kosten en fortifaire 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 vallen steeds voor rekening van de verkoper;

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De nuliers 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 verklaard dat het onroerend goed vermeld onder Goed A thans niet verhuurd is
4. Het GOI anderszids verklaard dat het onroerend goed vermeld onder Goed B thans niet verhuurd is en de Stad Gent bevestigt in voorkomend geval op de hoogte te zijn van de verhuuringsmodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract, waarvan de nulier anderszids erkent voor het tekenen deze een kopie te hebben ontvangen;

VERVROEGDE INGENOTTRADING

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van het GOI om voor het verlijden van de authentieke akte reeds met de werken te kunnen starten wordt, ten kosteloze titel, de vervroegde ingenottrading van het goed B overgedragen vanaf de datum van de goedkeuring van onderhavig contract door de gemeenteraad.

Partijen komen overeen de Stad Gent te ontslaan van zijn bewaringsplicht aangaande het verkochte goed B.

Het GOI sluit vanaf zijn ingenottrading de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de Stad Gent, hiervan de nodige bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottrading geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst.

Het GOI zorgt voor de uitvoering van de werken voor alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen, en draagt alle gevolgen bij weigering of vertraging ervan en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken van de vereiste vergunningen.

Het GOI voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De partijen verklaren dat ze de effectieve eigenaar zijn van voorschreven onroerend goederen en dat ze de vereiste bevoegdheid hebben om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in hunnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbeïndeling, 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 het GOI: notaris notaris Duytschaever.
- voor de Stad Gent: notaris Duytschaever

BODEMATTEST

De partijen verklaren een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 30.09.2013 onder de referenties A:20130436710 – R:20130435717 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Afdeling: zeventiende afdeling

Postnummer: 9041

Straat + nr.: Goedlevenstraat

Sectie: B

Nummer: 1577Z

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

De Stad Gent 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 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;

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 25.10.2013 onder de referenties A:20130481859 – R:20130474971 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Afdeling: zeventiende afdeling

Postnummer: 9041

Straat + nr.: Goedlevenstraat

Sectie: B

Nummer: zonder perceelnummer

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:

4. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
5. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
6. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet

De Stad Gent 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 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 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 gebuurlijke 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 ontorend goed geen stedenbouwkundige vergunning is aangegeven, met uitzondering van: vergunningen voor goed A: dd. 4/8/2009 voor wegen en rioleringswerken, vergunning dd. 3/7/1968 voor het bouwen van een paviljoen B.F.R., "type Maes"; vergunning dd. 28/06/1965 voor het bouwen van een paviljoen Maes type R.M.S.; vergunning dd. 24/11/1999 vergunning dd. 09/04/1974 voor het oprichten van een compacte klassenleugel, vergunning dd. 27/10/1972 voor het oprichten van een paviljoen B1, vergunning dd. 5/5/1970 voor het bouwen van 1 paviljoen B.P.R.R.O., vergunning dd. 21/06/2007 voor het bouwen van een speelplaatsoverkapping; vergunning goed B: vergunning dd. 4/8/2009 voor de aanleg van een semi-gescheiden stelsel de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven ontorend goed volgens het planneregister 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 ontorend geen verkavelingsvergunning van toepassing is,
 - 5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 1/10/2013 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 bouwtoelating 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. De verkochte goederen betreffen 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 de verkochte goederen bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigening 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 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 verkopers verklaren dat het voorschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - de verkopers verklaren dat voorschreven goed

- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- de verkopers verklaren dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De ruilvers verklaren deze ruil te zijn overeengekomen zonder beding van prijs daar de waarde van beide goederen dezelfde is.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE RUIJBELOFTE

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 verklaar(en) 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 ruil.

Gent,

Handtekening



