

FEDERALE OVERHEIDSDIENST
FINANCIEN
£

Algemene Administratie van de
Patrimoniumdocumentatie

Comité tot Aankoop
van onroerende goederen te
GENT I

Dossier nr.:44021/1975/1
Repertorium nr.

Ontwerp 10/02/2014

AKTE VERKOOP VAN ONROEREND GOED.

Het jaar tweeduizend *
op *

Wordt door mij, Patrick Van Bever, Adviseur, Commissaris bij het
aankoopcomité van GENT I, de hierna volgende overeenkomst
vastgelegd tussen :

ENERZIJDS,

Het **VLAAMSE GEWEST**, met ondernemingsnummer
0220.819.807, Vlaams Ministerie van Mobiliteit en Openbare
Werken, **Agentschap Wegen en Verkeer**, intern verzelfstandigd
agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, waarvan de burelen
gevestigd zijn te 1000 Brussel, Graaf de Ferrarisgebouw - Koning
Albert II-laan 20 bus 4, Hier vertegenwoordigd door de
instrumenterende commissaris krachtens de Wet van achttien
december negentienhonderd zesentachtig houdende
bevoegdverklaring van de Administratie van de belasting over de
toegevoegde waarde, registratie en domeinen (thans de Algemene
Administratie van de Patrimoniumdocumentatie krachtens artikel
6,7° van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende
regeling van de operationele diensten van de Federale
Overheidsdienst Financiën) tot het uitvoeren van bepaalde
vermogensrechtelijke verrichtingen voor rekening van het Vlaamse
Gewest en de instellingen die ervan afhangen, en het decreet van
drieëntwintig december negentienhonderd zesentachtig houdende

bevoegdverklaring van de voornoemde Administratie tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen voor rekening van het Vlaamse Gewest en van de instellingen die ervan afhangen.

Hierna genoemd "**de verkopende partij**" of "**partij enerzijds**".

EN ANDERZIJDS,

De **STAD GENT**, RPR Gent – 0207.451.227, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van *, van welk besluit een brief tot kennisname werd verzonden aan de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen volgens brief van *; Hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier handelen :

a. Mevrouw **DE REGGE Martine Bertina**, (rijksregisternummer: 57.02.17-022.97 - nummer identiteitskaart: 591-1837542-76), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, geboren te Gent op zeventien februari negentienhonderdzevenenvijftig, wonend te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149. (delegatiebesluit van 3 januari 2013).

b. De heer **VAN CAMPENHOUT Danny Joseph**, (rijksregisternummer: 58.06.21-441.92 - nummer identiteitskaart: 591-2077458-14), adjunct-stadssecretaris, geboren te Vilvoorde op eenentwintig juni negentienhonderd achtenvijftig, wonend te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

Allen met zetel ten Stadhuize.

Hierna genoemd "**de kopende partij**" of "**partij anderzijds**", die voor mij verschenen is.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

DOEL VAN DE KOOP.

Bij Ministerieel besluit van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van zevententwintig maart tweeduizend en twaalf, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van *D*, nr. *, werd besloten dat de verwerving van het nabeschreven goed, waartoe de Stad Gent de aankoop definitief besloten heeft op *, tot nut van het algemeen wordt erkend en de inbezitneming volstrekt noodzakelijk is met het oog op de realisatie van het project Natuurstapsteen 4 "Buffer R4" waarbij de waterloop 'De Lieve' heropgewaardeerd zal worden en ter realisatie van een groenbuffer tussen de R4 en de woonkern. Het is ook de bedoeling om een wandel- en fietsas in de bufferzone te realiseren.

VERKOOP.

De verkopende partij verkoopt het hierna beschreven goed tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de kopende partij die aanvaardt:

I. - AANDUIDING VAN HET GOED.

GEOGRAFISCHE EN KADASTRALE BESCHRIJVING.

GENT – 29ste afdeling (voorheen MARIAKERKE)

- Een perceel grond, gelegen Oude Spey, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als weiland, sectie B nummer 39 C met een oppervlakte volgens kadaster van twintig aren dertig centiaren (020 a 30 ca).
- Een perceel grond, gelegen Oude Spey, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bouwland, sectie B nummer 32 B met een oppervlakte volgens kadaster van vier aren negen centiaren (04 a 09 ca).
- Een perceel grond, gelegen Broeken, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als woeste grond, sectie A nummer 102 B met een oppervlakte volgens kadaster van zesentwintig aren vijfennegentig centiaren (026 a 95 ca).

GENT – 30ste afdeling (voorheen WONDELGEM)

- Een perceel grond, gelegen nabij de Industrieweg, ter plaatse genaamd T Boon, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bouwland, sectie C nummer 321 C met een oppervlakte volgens kadaster van vier aren achtenzestig centiaren (04 a 68 ca).
- Een perceel grond, gelegen nabij de Industrieweg, ter plaatse genaamd Delling, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als bouwland, sectie C nummer 184 B met een oppervlakte volgens kadaster van veertien aren vierenzestig centiaren (014 a 64 ca).

Hierna genoemd ” **het goed**”.

EIGENDOMSTITEL.

Het goed behoorde toe aan de Belgische Staat om er sedert meer dan 30 jaar het openbaar, ongestoord, ononderbroken en

ondubbelzinnig bezit van te hebben gehad in de voorwaarden door de wet gesteld om door verjaring te verkrijgen.

Krachtens artikel 57 van de bijzondere wet betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten van zestien januari negentienhonderd negenentachtig werd bovenvermeld goed met ingang van één januari negentienhonderd negenentachtig overgedragen aan het Vlaamse Gewest.

STEDENBOUWKUNDIGE ZONERING – MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN.

Door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent werden op dertig oktober tweeduizend dertien en zeven februari tweeduizend veertien (voor perceel sectie B nummer 32 B) stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd. De partij anderzijds verklaart dat deze uittreksels haar werden overhandigd. Uit deze uittreksels en het hypothecair getuigschrift blijkt het volgende:

1. Voor het goed werd nog geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt, behoudens voor het perceel 30^{ste} afdeling sectie C nummer 184 B op 8 juli 2010 onder dossiernummers 44021_5.02_20102792 en 8.00/44021/36957.1 voor de sloop van bijgebouw(en) .
2. Het goed is volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone – Algemene wijziging II goedgekeurd op zesentwintig januari tweeduizend en één, gelegen in bufferzones.

Het goed is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakeing Grootstedelijk Gebied Gent” , goedgekeurd op zestien december tweeduizend en vijf, niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.
3. Voor het goed werd geen dagvaarding uitgebracht overeenkomstig artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.
4. Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.
5. Voor het goed is geen verkavelingsvergunning van toepassing
6. Voor het goed bestaat er een adviesplicht bij alle bodemingrepen en bouwwerkzaamheden aan de dienst stadsarcheologie.

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar verklaart de partij enerzijds voor wat betreft de percelen te Gent 29e afdeling (Mariakerke) sectie B nummers 39 C, 32 B, sectie A nummer 102 B en te Gent – 30^e afdeling (Wondelgem) sectie C nummer 184 B uitdrukkelijk geen kennis te hebben ingevolge betekening of

anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voormeld goed als monument, beschermd archeologisch monument en/of zone, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.

Wat betreft het perceel Gent - 30e afdeling (Wondelgem) sectie C nummer 321 C verklaart de partij enerzijds dat volgens de stedenbouwkundige uittreksels het goed grenst aan een beschermd monument met name aan het kasteel Kervyn d'oudt Mooreghem waarvan het besluit dateert van vijftwintig maart negentienhonderd zevenennegentig.

INTEGRAAL WATERBELEID.

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en na opzoeken op de website «<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets/>»

deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de verkoper dat, bij zijn weten, de percelen gelegen **29^{ste} afdeling sectie B nummer 32 B en 30^{ste} afdeling sectie C nummers 184 B en 321 C:**

- niet volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

- niet volledig of gedeeltelijk gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Overeenkomstig artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en na opzoeken op de website «<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets/>»

en dat **de percelen gelegen 29^{ste} afdeling sectie A nummer 102 B en sectie B nummer 39 C** gelegen zijn in mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vermeld op de kaart, opgenomen in bijlage 1 bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, en zoals vermeld op de kaart met de overstromingsgevoelige (mogelijk en effectief) gebieden, te vinden op de website «<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets/watertoetskaarten/overstromingsgevoelige-gebieden>»

BOSBEHEER EN NATUUR.

Het goed ligt in buffergebied en bijgevolg is volgens het uitvoeringsbesluit van 23 juli 1998 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het natuurdecreet van 21 oktober 1997 het wijzigen van vegetaties en kleine

landschapselementen (oa hagen, bomenrijen, grachten ...) natuurvergunningsplichtig.

BODEMSANERING.

De verkopende partij bevestigt uitdrukkelijk dat het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

De instrumenterende commissaris bevestigt dat uit een schrijven van dertig oktober tweeduizend dertien van de stad Gent blijkt dat het goed niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden.

De verkopende partij verklaart tevens dat zij, vóór het sluiten van de huidige overeenkomst, bodemattesten heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed en de kopende partij in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

De inhoud van deze attesten, afgeleverd door de OVAM op zeventwintig juni tweeduizend en elf en op vijftwintig november tweeduizend en elf luidt telkens als volgt :

“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 vindt u op www.ovam.be/grondverzet.

De instrumenterende commissaris verklaart dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 bij de bij deze akte vastgelegde overdracht van gronden werden nageleefd.

II. – VOORWAARDEN.

WAARBORG - HYPOTHECAIRE TOESTAND.

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire lasten, zowel in hoofde van de verkopende partij als in hoofde van de vorige eigenaars.

ERFDIENSTBAARHEDEN.

De kopende partij ondergaat alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en zij zal genieten van de heersende erfdienstbaarheden, indien er zijn, dit alles op haar kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatig overgeschreven en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

De verkopende partij verklaart dat hijzelf geen erfdienstbaarheden gevestigd heeft op het verkochte goed en dat er bij zijn weten geen andere erfdienstbaarheden bestaan dan deze die zouden kunnen voortvloeien uit wettelijke beschikkingen.

Op de percelen Gent – 29^e afdeling sectie A nummer 102B, Gent – 30^e afdeling sectie C nummer 184B en nummer 321 C bestaat er een erfdienstbaarheid van openbaar nut namelijk een strook langs waterlopen van 2^{de} en 3^{de} categorie ten behoeve van ruimingswerken.

STAAT VAN HET GOED - OPPERVLAKTE – AFPALING.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder enige waarborg wat betreft de zichtbare of verborgen gebreken, noch wat betreft de opgegeven maten, waarvan het verschil in min of in meer met de werkelijke maten, al overtrof het één/twintigste, verlies of winst zal uitmaken voor de kopende partij.

De kopende partij zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding der aangrenzende eigenaars, noch wegens gebrek aan toegang.

VOORBEHOUD.

Alle meters en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de verkopende partij niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben.

III. - GEBRUIK - INGENOTTREDING – BELASTINGEN.

Het verkochte goed is niet verhuurd of verpacht en wordt derhalve vrij van gebruik vervreemd.

De kopende partij heeft de volle eigendom en het genot van het goed vanaf heden.

Zij zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen van alle aard die betrekking hebben op het verkochte goed te haren laste nemen vanaf heden.

IV. – VERGOEDING

De overdracht wordt toegestaan en aanvaard mits de vergoeding van **vierendertig duizend tweehonderd zevenendertig euro (34.237,00 €)**.

Deze vergoeding omvat alle vergoedingen van welke aard ook waarop de verkopende partij kan aanspraak maken.(onder andere de wederbeleggingsvergoeding)

De heer **Johan SCHEIRSEN**, Adviseur, Ontvanger van het kantoor der domeinen te Gent, die in huidige akte tussenkomt, verklaart dat de voormelde vergoeding betaald werd op rekening van het Kantoor der Domeinen te Gent door middel van en geeft hiervoor **kwijting**.

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar verklaart de kopende partij dat de betaling werd uitgevoerd via het debiteren van de financiële rekening nummer *

V. – WETTELIJKE VERMELDINGEN.

DECREET RUIMTELIJKE ORDENING.

ART 4.2.1 Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening

De partij anderzijds verklaart door de instrumenterend ambtenaar te zijn gewezen op de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Op vraag van de instrumenterend ambtenaar of er voor het hoger beschreven goed, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkopende partij ontkennend geantwoord, en heeft zij bevestigd dat er aan dit goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

B.T.W.

De instrumenterende ambtenaar leest aan de *verkopende partij artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het BTW-Wetboek voor:

“Iedere belastingplichtige of lid van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, eigenaar of houder van een zakelijk recht op een voor hypotheek vatbaar goed, is gehouden, op verzoek van de notaris die belast is met het opmaken van de akte houdende vervreemding of hypotheekstelling betreffende dat goed, aan deze laatste zijn hoedanigheid van belastingplichtige of lid van een BTW-eenheid in de zin van artikel 4, § 2, kenbaar te maken.

De Minister van Financiën regelt de toepassingsmodaliteiten van deze paragraaf.”

“Hij die met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, de bepalingen van dit Wetboek of van de ter uitvoering ervan genomen besluiten overtreedt, wordt gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot twee jaar en met geldboete van 250 euro tot 500.000 euro of met een van die straffen alleen.”

Op mijn vraag verklaart de verkopende partij, niet de hoedanigheid te hebben van B.T.W.-belastingplichtige, zoals deze hoedanigheid gepreciseerd wordt in het Ministerieel Besluit nummer 13 van 4 maart 1993. Hij verklaart bovendien geen onroerend goed vervreemd te hebben onder het stelsel van de belasting over de toegevoegde waarde in de periode van vijf jaar die aan het verlijden van deze akte voorafgaat, geen deel uit te maken van een B.T.W.-eenheid in de zin van artikel vier paragraaf 2 van het wetboek over de toegevoegde waarde, en geen deel uit te maken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die door zijn activiteit de hoedanigheid van B.T.W.-belastingplichtige heeft.

VI. – SLOTBEPALINGEN.

KOSTEN.

Alle kosten van deze akte, zijn voor rekening van de kopende partij.

EIGENDOMSTITEL.

Geen ander bewijs van eigendom wordt verstrekt dan een uitgifte van deze akte

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van deze akte, doen beide partijen keuze van woonst op hun respectieve adressen.

WAARMERKING VAN DE IDENTITEITSGEGEVENS.

De instrumenterende ambtenaar bevestigt de juistheid van de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de verschijnende vennootschap.

IDENTIFICATIE.

De instrumenterende ambtenaar verklaart de aanwezige personen geïdentificeerd te hebben aan de hand van hun identiteitskaart.

VERKLARING PRO FISCO.

Hierbij verzoekt de kopende partij om de kosteloze registratie, voorzien door artikel 161,2° van het Wetboek van de Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

VERKLARINGEN.

De verkopende partij verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze handeling te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of een beschikkingsbeperking

TOELICHTING VAN DE AKTE.

1.De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte.

2.Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande :

-naam, gebruikelijke voornaam en standplaats van de instrumenterend ambtenaar;

-naam, voornamen en woonplaats van de partijen;

-plaats waar en datum waarop de akten worden ondertekend;

-artikel 62, paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek van de Belasting over de toegevoegde waarde;

-evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

3.De gehele akte werd door ons, instrumenterend ambtenaar, ten behoeve van de partijen toegelicht.

WAARVAN AKTE

Verleden te Gent

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.