

OPSCHRIFT

Vergadering van 12 maart 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00216

Onderwerp:

Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze verwerving van een onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Sloepstraat. - 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 9000 Gent, Sloepstraat, bij het kadaster gekend geweest zijnde onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, deel van perceelnummer 118Z, thans gekend bij het kadaster onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, perceelnummer 118P2 met een oppervlakte van volgens meting van eenendertig centiare (31 m²).

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE COMMISSIE ONDERWIJS, PERSONEEL EN FM

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):

- compromis
- opmetingsplan

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Door bvba Joberon, Fabrieksweg 13, 3190 Boortmeerbeek, werd een nieuwbouw gerealiseerd aan de Sloepstraat te 9000 Gent, nl. 9 ééngezinswoningen.

Volgens de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning moet een strook van 50 cm, waarop inmiddels een voetpad is aangelegd, kosteloos worden afgestaan aan de Stad Gent.

Voor deze strook werd door het kadaster een nieuw perceelnummer (118P2) gecreëerd.

Concreet betreft het volgend onroerend goed:

een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Sloepstraat, bij het kadaster gekend geweest zijnde onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, deel van perceelnummer 118Z, thans gekend bij het kadaster onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, perceelnummer 118P2 met een oppervlakte van volgens meting van eenendertig centiare (31 m²).

Volgens de stedenbouwkundige vergunning zijn alle kosten met betrekking tot de akte ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

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

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 9000 Gent, Sloepstraat, bij het kadaster gekend geweest zijnde onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, deel van perceelnummer 118Z, thans gekend bij het kadaster onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, perceelnummer 118P2 met een oppervlakte van volgens meting van eenendertig centiare (31 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

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- compromis

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "JOBBERON", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 3190 Boortmeerbeek, Fabrieksweg 13. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0862.280.510.

Opgericht bij akte voor het ambt van Meester Michèle Hoste, Notaris te Gent op 10 december 2003, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 29 december daarna onder nummer 03144082, waarvan de statuten gewijzigd werden ingevolge de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10 december 2009, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 januari 2010 onder het nummer 10007744.

Hier vertegenwoordigd door :

- Graphicomp nv, met maatschappelijke zetel te 9990 Maldegem, Krommewege 31b en met als vast vertegenwoordiger de heer Bernard Dossche wonende te 9830 Sint-Martens-Latem, Nelemeersstraat 61
- Eindhof bvba, met maatschappelijke zetel te 1820 Steenokkerzeel, Huinhovenstraat 7 en met als vast vertegenwoordiger de heer Joris Crijnen wonende te 1820 Steenokkerzeel, Huinhovenstraat 7

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 - dertiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Sloepstraat, bij het kadaster gekend geweest zijnde onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, deel van perceelnummer 118Z, thans gekend bij het kadaster onder Gent, dertiende afdeling, sectie T, perceelnummer 118P2 met een oppervlakte van volgens meting van eenendertig centiare (31 m²);

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 29 november 2010 door Patrick Peeters, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Brussel.

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 ze zich bevinden; 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 eventueel hierna vermeld:
.....
.....
.....
.....
.....
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;

1

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 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 de 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 Bernard Vanderplaetsen & Erika Redel (geassocieerde notarissen)
- voor de koper: notaris Maarten Duytschaever

BODEM

1. De verkoper verklaart dat op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst geen risico-inrichting gevestigd is of was zoals bedoeld in artikel 2,14° van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart zelf geen activiteiten te hebben uitgevoerd, noch kennis te hebben dat er Vlarebo-activiteiten zijn uitgevoerd.
3. De verkoper verklaart dat hij voldaan heeft aan de verplichtingen opgelegd door artikel 109§2 van het Bodemdecreet :
 - Een bodemsaneringsproject werd door BVBA Abesim, erkend bodemsaneringsdeskundige, opgesteld op 21 februari 2005 (laatst gewijzigd op 16 juni 2005). Voor dit bodemsaneringsproject werd door OVAM een conformiteitsattest afgeleverd op 13 september 2005;
 - De verkoper heeft tegenover OVAM de verbintenis aangegaan de verdere bodemsanering en eventuele nazorg uit te voeren en heeft de financiële zekerheid gesteld tot waarborg van de uitvoering van deze verbintenis;
4. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de verkoper aangevraagde bodemattest.

1. Kadastrale gegevens

afdeling: dertiende afdeling

postnummer: 9000

straat + nr.: Sloepstraat

sectie: T

nummer: 118P2

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

φ verkoper

φ

P

Het bodemsaneringsproject van 16.06.2005 werd bij de OVAM ingediend op 23.06.2005. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.11.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Bodemonderzoek 9510/117 - Ateliers Mahy Frères te Gent

AUTEUR: Research Development & Consulting NV

DATUM: 19.10.2001

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Ateliers Mahy Frères NV, Sloepstraat 1 te 9000 Gent.

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 30.09.2002

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Bbo: Ateliers Mahy Frères in Faling, Sloepstraat 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 23.01.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Bbo: Ateliers Mahy Frères in Faling, Sloepstraat 1 te 9000 Gent

AUTEUR: Asset NV

DATUM: 01.06.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvulling Beschrijvend Bodemonderzoek Ateliers Mahy Frères NV, Sloepstraat 1 te 9000 Gent (03/01418)

AUTEUR: Ingenieursbureau Asset NV

DATUM: 21.02.2005

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Santerra NV, Industriestraat 31 te Kampenhout - E04/378

AUTEUR: Abesim BVBA

DATUM: 16.06.2005

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject - Versie 2, Ateliers Mahy Frères NV, Sloepstraat 3 te Gent

AUTEUR: Abesim BVBA

DATUM: 04.10.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Sloepstraat 3 - 9000 Gent (05-308-05-158) + Aanvullende Fax D.D. 22.11.2005

AUTEUR: Amibo BVBA

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.
 5. Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage
- De verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door OVAM ambtshalve in kennis werd gesteld van enige wijziging aan dit attest.

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:
Gemeentelijk dossiernummer : 2010/40152
Onderwerp : het oprichten van 9 eengezinswoningen;
 - 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, met uitzondering van:
Gemeentelijk dossiernummer : 2010 WO 143/00
Onderwerp : het verdelen van een grond in 9 kavels bestemd voor gesloten en halfopen eengezinswoningen;
5. De Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 20 november 2013 heeft ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
6. 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 bouwvertreding 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 een 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 voorkeurecht;
- niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

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 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 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,



Bernard Dossche,
vastе vertegenw. Graphicom NV,
zaakvoerder Iobson BVBA

handtekening



Joris Gynen,
vastе vertegenw. Eindhof BVBA,
zaakvoerder Iobson BVBA

