

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 12 februari 2014**

**Besluit nummer:** 2014\_GR\_00109

**Onderwerp:**

**Sluiten van een overeenkomst voor de kosteloze verwerving van onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Noormanstraat 14 – 16 – 18. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

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

drie percelen grond gelegen te 9000 Gent, Noormanstraat 14 – 16 – 18, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van perceelnummers 873S3 / 873T3 / 873V3 met een totale oppervlakte volgens meting van eenentachtig centiare tachtig vierkante centimeter (81,80 m<sup>2</sup>).

**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):**

- verkoopbelofte
- opmetingsplan
- financieel advies (informatief)

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Door Woningent werd een nieuwbouw (diverse appartementen) gerealiseerd aan de

Noormanstraat te 9000 Gent.

Het nieuwe voetpad gelegen voor de woningen Noormanstraat 14 – 16 – 18 bevindt zich op eigendom van WoninGent. WoninGent wenst dan ook deze strook (3 percelen grond - voetpad) kosteloos over te dragen naar Stad Gent.

**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 drie percelen grond, gelegen te 9000 Gent, Noormanstraat 14 - 16 - 18, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van perceelnummers 873S3 / 873T3 / 873V3 met een totale oppervlakte volgens meting van eenentachtig centiare tachtig vierkante centimeter (81,80 m<sup>2</sup>).

---

**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:

toelichting:

Drie percelen grond gelegen aan de Noormanstraat 14 – 16 – 18 worden door WoninGent 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 verrekend worden op budgetplaats 349286700 en budgetpositie 2200000 in dienstjaar 2014.

Verwachte ontvangsten:  
niet van toepassing

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- verkoopbelofte

STAD GENT  
 DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
 DIENST VASTGOEDBEHEER

## VERKOOPBELOFTE

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 Christophe Blindeman te Gent op 30 juni 2011, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 1 augustus daarna onder nummer 11118239, 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 :

de heer BALTHAZAR Tom Guy Kamiel (rijksregisternummer 621130 041 50-identiteitskaart-nummer 591-6038809-79), geboren te Gent op 30 november 1962, wonende te 9000 Gent,

Onderbergen 59, voorzitter van de raad van bestuur,

daartoe benoemd bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders gehouden op 16 mei 2013, gepubliceerd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van 29 mei nadien onder nummer 13081057.

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

### BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

#### Stad Gent - zestiende afdeling

Drie percelen grond gelegen te 9000 Gent, Noormanstraat 14 – 16 – 18, thans gekend bij het kadaster of het gewest zijnde onder Gent, zestiende afdeling, sectie K, deel van perceelnummer 873S3 / 873T3 / 873V3 met een totale oppervlakte volgens meting van eenentachtig centiare tachtig decimilliare (81,80 m<sup>2</sup>);

#### METING EN PLAN

Zo en gelijk voormelde goederen aangeduid en afgebeeld staan als lot 1, 2 en 3 op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 8 november 2013 door Hilde Bauwens, landmeter-expert voor Stad Gent, hietoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.  
 Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal geacht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

### ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden 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. De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, 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 eventueel hierna vermeld:

3. De overdracht van voormelde goederen 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. De goederen worden 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 metingskosten, administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen;
7. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
8. Op de voormelde goederen 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 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;

#### **STOOKOLIETANKS**

Bij de verkochte goederen behoort geen stookolietank.

#### **OVERDRACHTSBEPERKINGEN**

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerende goederen 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 Anne-Marie Schoorman
- voor de koper: notaris Maarten Duytschaever

#### **BODEMATTEST**

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door WoninGent aangevraagde bodemattesten.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 29 oktober 2013 onder de referenties A:20130486893 – R:20130483818 / A:20130486895 – R:20130483818 / A:20130486894 – R:20130483818 waarvan de inhoud luidt als volgt:

##### **1. Kadastrale gegevens**

afdeling: zestiende afdeling

postnummer: 9000

straat + nr.: Noormanstraat

sectie: K

nummer: 873S3 - 873T3 - 873V3

##### **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](http://www.overdracht.ovam.be).
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://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 deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging aan deze attesten.

De verkoper bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de gronden, 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 bodemdecreeet. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en zal hij de verkoper hieromtrent vrijwaren.

## **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 zullen worden ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer in geval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering. 2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, de goederen niet het voorwerp zijn 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 de voorschreven goederen begrepen onbebouwde grond:

- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in de voorschreven goederen begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop 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 de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van: Gemeentelijk dossiernummer : 2002/571

Onderwerp : arbrak 2 x 8 appartementen en oprichting 2 x 9 appartementen (fase 1)  
 arbrak 24 appartementen en oprichting 20 appartementen (fase 2)  
 oprichting van tuin- en fietsenbergingen;

- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerende goederen **volgens het plannenregister** is :

Gewestplan : woongebieden  
 BPA Bourgoyen (deel A) : deels gelegen in zone B voor woningen en tuinen, zone hoofdgebouwen, half open en gesloten bebouwing, deels in zone voor tuinen en deels in een bouwvrije zone;

- voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

- dat de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeerprijs;
- dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

5. De stad Gent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundige uittreksels 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 bouwovertredding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

## **GEMEENTELIJKE INLICHTINGEN**

1. De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot de verkochte goederen bij zijn weten:
  - er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
  - niet bezwaard zijn met een publiciteitscontract;
  - niet getroffen zijn 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 zijn in een risicozone voor overstroming;
- zich wel bevinden binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat de verkochte goederen onderhevig zijn aan een voorkooprecht;
- wel gelegen zijn 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 zijn in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
- niet gelegen zijn 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 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 toezichthoudende 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

TOM BALTHAZAR  
VOORZITTER