

OPSCHRIFT

Vergadering van 5 december 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01253

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst en overeenkomst voor het geven van een recht van doorgang met betrekking tot een perceel gelegen te Zwijnaarde, Klaartestraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst tot de aankoop van een deel van een perceel en het verlenen van een recht van doorgang.

Het betreft de aankoop van volgend perceel:

Stad Gent (Zwijnaarde) - vierentwintigste afdeling

Een perceel grond gelegen te 9052 Zwijnaarde, Klaartestraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vierentwintigste afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 334T, met een oppervlakte volgens meting van 402,26 m², zijnde lot 1 aangeduid op het opmetingsplan in oranje kleur voor de prijs van 52.293,8 euro

En het verlenen van een recht van doorgang over dit perceel aan TMVW over een lengte van 22,3 meter en een breedte van 4,5 meter zoals aangeduid in oranje/blauw gearceerd op bijgevoegd plan.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Filip Watteuw

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

- 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):

- opmetingsplan (informatief)
- schattingsverslag
- financieel advies (informatief)
- Verkoopbelofte.doc

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De Stad Gent/mobiliteitsbedrijf wenst een buurtparking aan te leggen in de Klaartestraat. Om dit te kunnen realiseren koopt de Stad een deel van een perceel aan dat eigendom is van TMVW.

Er wordt aan TMVW een recht van doorgang verleend over het aan te kopen perceel over een lengte van 22,30 meter en een breedte van 4,50 meter zodat de watertoren die op hun perceel staat kan bereikt worden via de bestaande weg.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Daartoe werd een overeenkomst tot aankoop en het verlenen van het recht van doorgang opgemaakt.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst tot aankoop van een perceel gelegen te Zwijnaarde, Klaartestraat, kadastraal bekend of het geweest zijnde Gent, 24ste afdeling, sectie B deel van perceelnummer 334T, met een gemeten oppervlakte van 402,26 m², mits de prijs van 52.293,8 euro en het verlenen van een recht van doorgang aan TMVW over dit aan te kopen perceel over een lengte van 22,30 meter en een breedte van 4,50 meter.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *het operationeel uitvoeren van een vastgoedbeheer*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 20133502685 werd verleend op 13/11/2013

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar**:

artikel	KP/PSP	budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
---------	--------	--------	-----	-----	-----	-----	-----

	nummer	jaar 2013	jaar 2014	jaar 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018
4240000/71160/EJ	BMO.000055.002	52.293,8					

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Verkoopbelofte.doc

**VERKOOPOVEREENKOMST EN OVEREENKOMST TOT HET VERKRIJGEN VAN EEN
RECHT VAN DOORGANG**

Ondergetekende,

De Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid “ **TUSSENGEMEENTELIJKE MAATSCHAPPIJ DER VLAANDEREN VOOR WATERVOORZIENING**”, in het kort “**T.M.V.W.**”, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Stropstraat 1, met ondernemingsnummer 0200.068.636.

Alhier vertegenwoordigd krachtens artikel 30 van de statuten door:

- a) Mevrouw Martine De Regge, Voorzitter van de Raad van Bestuur, wonende te Gent, Meulesteedsesteenweg nummer 149. Nationaal nummer 570217-022.97. In die hoedanigheid aangesteld bij beslissing van de raad van bestuur van tweeëntwintig juni tweeduizend en zeven.
- b) De heer Ludy Modderie, algemeen directeur, wonende te 1770 – Liedekerke, Viooltjeslaan, nummer 3, Nationaal nummer 551222 157-34. In die hoedanigheid aangesteld bij beslissing van de raad van bestuur van twintig februari tweeduizend en drie

Hierna genoemd TMVW

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**Gemeente Zwijnaarde - vierentwintigste afdeling**

Een perceel grond gelegen te 9052 Zwijnaarde, Klaartestraat 14+ thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, vierentwintigste afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 334T met een oppervlakte volgens meting van 402,26 m², zijnde lot 1 aangeduid op het opmetingsplan in oranje kleur

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 24/05/2013 door Hilde Bauwens., 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.

De (ver)koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van *mevrouw Hilde Bauwens* als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

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, naast de koopprijs, ook 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 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 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 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;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is.

RECHT VAN DOORGANG

Tot zolang de watertoren in gebruik is door TMVW en/of zijn onderhuurders/telecomoperatoren verleent de stad Gent in hoofde van het gebruik en het herstel van de watertoren en de antennemasten een persoonlijk recht van doorgang op het hierboven beschreven perceel over een lengte van 22,30 meter en een breedte van 4,50 meter zoals aangeduid in gearceerd oranje en blauw op het plan in bijlage.

Het recht van doorgang treedt in werking van zodra de authentieke akte van bovenvermelde verkoop is ondertekend en eindigt bij de vervreemding en/of bij de herbestemming van het resterend deel van het perceel dat eigendom is van TMVW en op heden gekend is onder volgende kadastrale beschrijving: Gent, vierentwintigste afdeling, sectie B, perceel 334T en aangeduid in als Lot 2 in blauwe kleur op bijgevoegd plan. Immers de strook die op bijgevoegd plan is aangeduid in oranje rood gearceerd zal na verwerving door de stad worden opgenomen in het openbaar domein/openbare weg van de stad Gent waardoor Lot 2 onmiddellijk aansluit op het openbaar domein.

Mocht de stad Gent beslissen het thans aangekochte goed op een moment dat de watertoren nog steeds in gebruik is door TMVW en/of zijn onderhuurders/telecomoperatoren over te dragen, dan blijft het recht van doorgang bestaan.

Elk der partijen verbindt er zich toe voormelde clausule op te nemen in alle verdere authentieke akten.

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 overdrachtsbependingen gelden in zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

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: notariskantoor Notas
- voor de koper: notaris Duytschaever

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent verkregen bodemattest. Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 13.12.2012 onder de referenties A:20120548912 – R:2012547963 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: [vierentwintigste afdeling](#)

postnummer: 9052

straat + nr.: [Klaartestraat](#)

sectie: B

nummer: 334T

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 verkoper(s) verklaart /verklaren 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 verkoper(s) bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd/bevestigen 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 plannen 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: vergunning dd.02/03/1967 voor het bouwen van een watertoren; vergunning dd. 26/03/2007 voor het bouwen van een telecommunicatiestation; vergunning dd. 25/06/1996 voor de plaatsing van een antenne; vergunning dd. 29/08/1996 voor het plaatsen van een antenne met bijhorende technische cabine. ; vergunning dd. 03/08/1971 voor het bouwen van een watertoren; vergunning dd. 27/07/2000 voor het plaatsen van antennes en technische cabine
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: industriegebied;

- 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,
5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 26/11/2012 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 bouwovertrekking met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper:

1. Het verkochte goed is niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaalt in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het verkochte goed betreft geen woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkeurecht);
4. Het verkochte goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet. Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkeurecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;
5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;
6. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er geen besluit tot onteigenen of er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - 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 loopt of gevorderd wordt;
 - 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 verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed
 - 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;
 - de verkoper verklaart dat voorschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed 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) werd de splitsing aangevraagd bij brief van 14/12/2012

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **52293,8 euro**. De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een gecertificeerde cheque waarover kwijting zal worden verleend.

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,

handtekening