

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Besluit nummer: 2018_GR_01027

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent, Bij Sint-Jozef - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de aankoopoptie te lichten met betrekking tot het volgende onroerend goed:

Stad Gent - Gent, tiende afdeling, gelegen te Gent, Bij Sint-Jozef 32, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Wondelgemstraat 84+, Gent, 10de afdeling, sectie K, perceelnummer 66/H2, beter gekend als de 'Sint-Jozefkerk', met een kadastrale oppervlakte van duizend negenhonderdentien vierkante meter (1.910 m²) voor de prijs van tweehonderdduizend euro (200.000 EUR).

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken:

- Christophe Peeters
- Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

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
- Schattingsverslag
- Financiële bijlage (informatief)
- Plan (informatief)
- Decreet onttrekking erediens (informatief)

MOTIVERING

In het globaal parochiekerkenplan, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 december 2016, wordt de toekomstvisie beschreven van de 46 parochiekerken op het grondgebied van de stad Gent. Sint-Jozef, een kerk in eigendom van de kerkfabriek Sint-Jozef Gent, wordt, volgens de bij het dekenaal plan horende lijst, ingedeeld onder *Verlies bestemming erediens: herbestemming*. Specifiek voor de Sint-Jozefkerk wordt als voorwaarde gesteld dat de kerk, na herbestemming, een gemeenschapsfunctie moet krijgen.

Daarop werd in opdracht van de Stad Gent en het Projectbureau Herbestemming Kerken een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door de tijdelijke vereniging TRACE. De studie werd opgeleverd in september 2017 en beschrijft verschillende ruimtelijke scenario's voor de kerk. De projectfiche na initiatiefase 'Herbestemming Sint-Jozefkerk' werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 juni 2018. Het doel van dit project is om tegen 2022 een buurtgerichte, socio-economische invulling van de Sint-Jozefkerk te realiseren, met inbegrip van de heraanleg van het aangrenzende openbaar domein.

Het goed werd door Mensor bvba op 6 februari 2017 geschat op 420.000 EUR. Na onderling overleg met de eigenaar werd beslist het goed te verkopen aan de Stad voor de prijs van 200.000 EUR, omwille van de nog noodzakelijke investeringen in functie van de herbestemming van de Sint-Jozefkerk.

Op 10 september 2017 nam de kerkfabriek de formele beslissing de kerk te verkopen aan de Stad.

Bij decreet d.d. 25 oktober 2018 heeft de bisschop van Gent beslist het goed te onttrekken aan de erediens. Op het moment van de overdracht dient het goed een profaan gebouw te zijn.

Concreet betreft het de aankoop door de Stad Gent (op vraag van de Dienst Gebiedsgerichte Werking) van het volgende onroerend goed:

Gent - 10de afdeling (Gent)

Het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Bij Sint-Jozef 32, kadastraal gekend onder Wondelgemstraat 84+, Gent, 10de afdeling, sectie K, perceelnummer 66 H2, beter gekend als de Sint-Jozef kerk, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, met een kadastrale oppervlakte van 1.910 m², voor de prijs van 200.000 EUR.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de optie, aan de Stad Gent verleend door de verkoper bij de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende verkoopbelofte, tot aankoop van het onroerend goed gelegen te Gent, Bij Sint-Jozef 32, kadastraal gekend onder Wondelgemstraat 84+, Gent, 10de afdeling, sectie K, perceelnummer 66 H2, beter gekend als de Sint-Jozefkerk, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, met een kadastrale oppervlakte van 1.910 m², tegen de prijs van 200.000 EUR.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoed

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel directeur:

Visum verleend.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	totaal
406540001	2210000	nvt	200.000	200.000

Voormeld bedrag dient vermeerderd te worden met de aktekosten.

Contract- of vastleggingsnummer:

4518007430

Verwachte ontvangsten:

NVT

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Verkoopbelofte

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende:

De openbare instelling 'Kerkfabriek Sint-Jozef (VL – Gent), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Bij Sint-Jozef 13, gekend onder het ondernemingsnummer 0211.246.204, hier vertegenwoordigd door de heer Guido Vyncke, handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter en mevrouw Lieve De Mey, handelend in haar hoedanigheid van secretaris.

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

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Bij Sint-Jozef 32, kadastraal gekend onder Wondelgemstraat 84+, Gent, 10de afdeling, sectie K, perceelnummer 66 H2, beter gekend als de Sint-Jozef kerk, zoals aangeduid op bijgevoegd plan, hierna genoemd 'het goed' of 'de kerk'.

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 het zich bevindt, 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;
3. De overdracht van voormelde 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;
4. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende het voormelde goed;
6. Op het voormelde 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;
7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.
8. De kosten welke betrekking hebben op het afleveren van het bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen zijn ten laste van de koper. De kosten welke betrekking hebben op de controle van de elektrische installaties en de controle van de gebeurlijke aanwezige stookolietank, basisakte en verkavelingsakte en schrappen van eventuele bestaande hypotheek zijn ten laste van de verkoper.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van het voormelde goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. De overdracht is pas mogelijk wanneer het goed profaan is. Ten laatste op het moment van het verlijden van de akte dient de kerk definitief aan de credienst onttrokken te zijn, door een definitieve beslissing van het Bisdom hiertoe;
3. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende het voormelde goed worden betaald door de koper;
4. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is;
5. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen huurovereenkomst af te sluiten, noch enige lopende huurovereenkomst te verlengen, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort een buiten gebruik gestelde stookolietank. In voorkomend geval is er geen keuringsattest/ conformiteitsattest voorhanden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Wat het energieprestatie-certificaat betreft, gezien de aard van het aangekochte pand en de bestemming ervan, verklaart de Stad hierbij uitdrukkelijk, op zijn verantwoordelijkheid, de verkoper te ontslaan tot het afleveren van betrokken attest.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren.

Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte.

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 Christophe Delrive, Brusselsesteenweg, 793, 9050 Gentbrugge
- voor de koper: notaris Joost Eeman

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het bodemattest.

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 5 september 2018 onder de referenties A: 20180498909 - R: 20180497948 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: : 44810 GENT 10 AFD

postnummer: 9000

straat + nr.: Wondelgemstraat 84

sectie : K

nummer : 0066/00H002

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 verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De verkoper 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;

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

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, maar wel van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. 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: 1998/1419: het uitvoeren van riolerings- en wegenwerken.
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: *gemeenschapsvoorziening of openbaar nut*;
 - 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 gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
 - dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

4. De verkrijger verklaart dat hij voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 26 september 2018 heeft ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.
5. 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 bouwvoertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.
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 bezwaard is met een publiciteitscontract;
 - niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
 - wel beschermingsmaatregelen genomen zijn krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen. Het goed werd beschermd bij MB de dato 3 november 2003;
 - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
 - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich wel bevindt binnen de grenzen van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' en verklaart wel kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkeurecht:

Volgorde begunstigde	Soorttype	Begunstigde	Perceel-ID
1	VWC gebied	Bijzonder Merelbeekse Sociale Woningen	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder Wonen	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder WoningGent	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder ABC bvba	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder De Gentse Haard	44810K0066/001002
1	VWC gebied	Bijzonder Volkshaard	44810K0066/001002
2	VWC gebied	Bijzonder Vlaams Woningfonds	44810K0066/001002
3	VWC gebied	Bijzonder Stad Gent	44810K0066/001002

- de verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- de verkoper verklaart dat voorschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;

- de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn:

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst bevinden.

De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper en op zijn kosten.

De keuring werd reeds uitgevoerd

De installatie is niet ouder dan 25 jaar. Het pand, voorwerp van de overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 30/09/1981. De koper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van desbetreffende installatie NIET ouder is dan 25 jaar. De verkoper zal het keuringsverslag overhandigen aan de koper.

de installatie is ouder dan 25 jaar en de installatie dateert van voor 30/09/1981, derhalve werd door een erkend controle mechanismeop een proces-verbaal opgesteld conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De koper heeft kennis genomen van dit attest waarvan het origineel zal overhandigd worden aan de notaris ten laatste bij het verlijden van de akte.

De installatie is ouder dan 25 jaar en de installatie dateert van na 30/09/1981. De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren conform het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. De verkoper zal het verslag van de herkeuring overhandigen aan de koper.

De keuring moet nog uitgevoerd worden. Het pand voorwerp van de huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 1 oktober 1981. De verkoper verbindt zich ertoe bij het verlijden van de authentieke akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006, af te leveren.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **200.000 Euro (tweehonderd duizend 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:

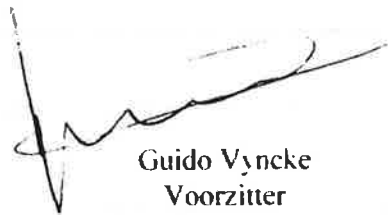
- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;

- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

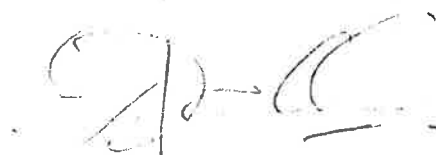
De verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop.

Opgemaakt te Gent. op *31 oktober 2018*

Handtekening verkoper



Guido Vyncke
Voorzitter



Lieve De Mey
secretaris