

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 oktober 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00814

Onderwerp:

Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot een onroerend goed gelegen te Oostakker, Langerbruggestraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

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

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Langerbruggestraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 347 C 2 met een oppervlakte volgens meting van twee are veertien centiare (214 m²) voor de prijs van 30.719 euro inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtinteresten.

Bevoegd: Martine De Regge

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):

- schattingsverslag
- verkoopsbelofte
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

De Stad Gent heeft de ambitie om de troeven van Oostakker meer in de verf te zetten met een aantrekkelijke dorpskern, waar het comfortabel wonen is.

Met deze opdracht en ambitie in het achterhoofd en met de hulp van heel wat geëngageerde vrijwilligers kwam een volledig nieuw concept voor het dorpsplein en de onmiddellijke omgeving tot stand. Het nieuwe ontwerp zet in op veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.

Hier wordt ook de nodige aandacht gegeven aan mobiliteit en veilige fietspaden.

Bij de heraanleg van de Langerbruggestraat wenst de Stad Gent een gescheiden fietspad aan te leggen.

Om dit te realiseren moet er echter grond worden ingenomen ter hoogte van de nieuwe gebouwen van de drukkerij Geers.

Na onderhandelingen met de eigenaar werd een akkoord bereikt.

Hiertoe werd een overeenkomst opgemaakt voor de aankoop van volgend perceel door de Stad Gent:

Stad Gent - Gent zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Langerbruggestraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 347 C 2 met een oppervlakte volgens meting van twee are veertien centiare (214 m²) voor de prijs van 30.719 euro inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtinteressen.

Beslist het volgende:

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 9041 Gent (Oostakker), Langerbruggestraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 347 C 2 met een oppervlakte volgens meting van twee are veertien centiare (214 m²) voor de prijs van 30.719 euro inclusief wederbeleggingsvergoeding en wachtinteressen.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4518007210 en 4518007211 .

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	2021-jaarN	Totaal
349125200	2200000		30.719,00				30.719,00

Verwachte ontvangsten:

nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopsbelofte

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende:

"**PHG**" Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, met zetel te 9070 Destelbergen, Walbosstraat 67, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, onder nummer 0895.894.671, BTW BE 0895.894.671, *hier vertegenwoordigd door dhr Philippe Peers*

"**JDE**" Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid, gevestigd te 9080 Lochristi, Kasteeldreef 31, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0831.382.050, BTW BE 0831.382.050. *hier vertegenwoordigd door dhr. Denis Peers*

hier vertegenwoordigd door :

.....
.....

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

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent (Oostakker) - zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Langerbruggestraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie A, deel van het perceelnummer 347 C 2 met een oppervlakte volgens meting van twee are veertien centiare (214 m²);

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt 24 januari 2018 door Alain Bulen, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Hasselt.

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. 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 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 goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
4. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;

Handwritten signature

5. 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;
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.
7. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de koper. Deze leveringskosten zijn het bodemattest, stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen, kosten van meting en afpaling, schrappen van bestaande hypotheek.

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 .

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

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 EEMAN
- voor de koper: notaris Eeman

BODEMATTEST

De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben van het door de eigenaar aangevraagde bodemattest.

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 15.05.2018 onder de refertes A: 20180287466 - R: 20180285595 - D: 2882 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.05.2018

afdeling : 44051 GENT 17 AFD/OOSTAKKER/

straat + nr. : LANGERBRUGGESTR * 23

sectie : A

nummer : 0347/02C000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrund.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze

grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 23.03.2011.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 08.03.1996

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek op het Terrein van Fabricom NV te Oostakker (95.10.0478)

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 14.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek te Oostakker - Afd 17 / Sie A / 347/02 A (03.02.024)

AUTEUR: Geolab BVBA

DATUM: 18.10.2007

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Maintenance Partners Heavy Duty NV, Langerbruggestraat

23, 9041 Oostakker (Sol 06 10 238).

AUTEUR: Sertius CVBA

DATUM: 23.03.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Fabricom N.V., Langerbruggestraat 23 te 9041 Gent (Oostakker)(11.02.050)

AUTEUR: Geolab BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

7 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 de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De verkoper verklaart op basis van de attestering van de landmeter en de bodemsaneringsdeskundige dat deze voor de overdracht van het perceel, voorwerp van onderhavige overeenkomst, toepassing wenst te maken van het versoepeld beleid rond overdracht van delen van kadastrale percelen en dat hiervoor cumulatief voldaan is aan de volgende voorwaarden :

1° de oppervlakte van het bij deze akte overgedragen deel van het perceel bedraagt minder dan twintig procent (20 %) van de totale oppervlakte van het kadastraal perceel;

2° er is of was geen risico-inrichting gevestigd op het bij deze akte overgedragen deel van het kadastraal perceel;

3° de oppervlakte van de risico-zone op het kadastraal perceel bedraagt minder dan vijftig procent (50 %) van de oppervlakte van het kadastraal perceel;

4° er zijn geen gegevens in het grondeninformatieregister waaruit blijkt dat op de overgedragen delen van de percelen bodemverontreiniging tot stand is gekomen.

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:

Dossiernummer : 621925

Gemeentelijk dossiernummer : 2011/50202

Onderwerp : het verbouwen en uitbreiden van een magazijn/kantoren naar groothandel

Dossiernummer : 527355

Gemeentelijk dossiernummer : 1997/50061

Dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar: 8/44021/20452/1

Onderwerp : Het oprichten van een gascabine

Dossiernummer : 575357
Gemeentelijk dossiernummer : Litt. P-7-75
Onderwerp : bouwen van een nijverheidsgebouw

Dossiernummer : 509100
Gemeentelijk dossiernummer : 2000/50302
Onderwerp : Het uitbreiden van kantoorgebouwen

Dossiernummer : 575422
Gemeentelijk dossiernummer : Litt. P-3-75
Onderwerp : oprichten kantoorgebouw op binnengrond

- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: gelegen in een zone voor knooppunt type 2 op primaire weg II/ zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
 - 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 voorkeurrecht;
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De verkrijger verklaart dat hij voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 08 juni 2018 heeft ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.
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 bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

1. De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn weten:
- er geen besluit tot onteigenen loopt of gepland is;
 - niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
 - niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
 - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
 - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich bevindt binnen de grenzen van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent – Inrichting R4 Oost en R4 West
 - het goed onderhevig is aan een voorkeurrecht van het Havenbedrijf
 - 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 niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van : 30.719 euro

Te weten:

- voor de venale waarde: 23.540 euro of 110 euro/m²
- voor de vergoedingen allerlei:
 - wederbeleggingsvergoeding 7.062 euro
 - wachttinteressen : 117 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,

9/8/2018.

handtekening

Voor J.D.
Dominicus

Voor PHG

Philippe Geerin
PH G brba

6

