

**Kantoor van Meester Joost Eeman
Notaris**

Oudenaardsesteenweg 50 - 9000 Gent
Tel. 09/241.80.60 - Fax 09/241.80.69

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

1. De "STAD GENT", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0207.451.227, in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad in datum van \$\$, van welk besluit een brief tot kennisname werd verzonden aan de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen in datum van \$\$\$.

Hier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, voor wie hier handelen:

- Mevrouw Storms Annelies, schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management, optredend krachtens delegatiebesluit in datum van 24 januari 2019
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur. **

Hierna genoemd: "de verkoper"

2. De vereniging zonder winstoogmerk "**ONDERWIJSPATRIMONIUM BISDOM GENT**", met zetel te 9000 Gent, Bisdomplein 1 (ondernemingsnummer 0410.436.593, RPR Gent, afdeling Gent).

Opgericht onder de benaming "Bisschoppelijke Colleges en Gestichten der pro-vincie Oost-Vlaanderen", bij akte van 12 oktober 1922, neergelegd onder de minuten van notaris Ferdinand Nève te Gent bij akte van 17 oktober 1922, bekendgemaakt in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad (BBS) van 26 oktober 1922, onder nr 723;

De naam werd gewijzigd in "Bisschoppelijke Colleges - Oost-Vlaanderen" bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 23 april 1992, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 11 juni 1992 onder nr 9097;

De nieuwe statuten werden aangenomen bij beslissing van de algemene vergadering van 5 mei 2004, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2004, onder nr 04081393.

De huidige naam werd aangenomen bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 november 2013, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 februari 2014, onder nr 14037790.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 24 van de statuten, door twee bestuurders:

- \$
- \$

Waarvan de herbenoemingen of bevestiging van mandaat bekendgemaakt werden in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 januari 2018 onder nummer 18004232.

Hierna genoemd: "*de koper(s)*"

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf.

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

STAD GENT, eerste afdeling

1. Een deel van her perceel grond, op en met grond en aanhorigheden gelegen Ham nummer 211, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, deel van nummer **2758L2P0000**, voor een oppervlakte van 1.200 m², zoals indicatief aangeduid op het plan in bijlage.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het volledige perceel: veertienduizend vijfenzeventig euro (€ 14.075,00).

2. Een elektriciteitscabine gelegen Bomastraat nummer 33, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **2846FP0000**, met een oppervlakte van drie are dertien centiare (3 a 13 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend vijfhonderd dertien euro (€ 2.513,00).

3. Een gebouw, kadastraal gekend als administratief gebouw, op en met grond en aanhorigheden gelegen Bomastraat nummer 11, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **2846GP0000**, met een oppervlakte van één are drieënzestig centiare (1 a 63 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend vijfhonderd tachtig euro (€ 2.580,00).

4. Een gebouw, kadastraal gekend als administratief gebouw, op en met grond en aanhorigheden gelegen Bomastraat nummer 11, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **2846KP0000**, met een oppervlakte van vierentachtig are vijfenveertig centiare (84 a 45 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: drieënzestigduizend negenhonderd zesentachtig euro (€ 63.986,00).

5. Een perceel grond gelegen Bomastraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **2851MP0000**, met een oppervlakte van zes are negentien centiare (6 a 19 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijf euro (€ 5,00).

Gezien het actueel kadastraal perceel met nummer 2758L2 gesplitst wordt, zal een nieuw opmetingsplan opgemaakt moeten worden teneinde een gereserveerd kadastraal perceelnummer aan te vragen bij de Diensten van het Kadaster. De kosten van dit nieuw meetplan zijn ten laste van de verkoper.

Voorgescreven onroerend goederen behoren momenteel toe aan de IMEWO, voor wat betreft de grond, en de opstallen.

De Stad Gent zal eigenaar worden van voorgescreven goederen ingevolge de onderhandse overeenkomst gesloten tussen IMEWO en STAD GENT in datum van ***.

Hetgeen hierna wordt overeengekomen tussen de partijen geschiedt dan ook onder de **opschortende voorwaarde** van het verkrijgen door de Stad Gent van de volle eigendom.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken,

hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst zal de Stad Gent aan de VZW Onderwijspatrimonium een kopie bezorgen van de asbestinventaris van de aanwezige gebouwen op het verkochte onroerend goed **in datum van ****.

Deze inventaris werd opgemaakt door IMEWO, thans eigenaar van het verkochte goed, en zal worden bijgewerkt tot op datum van overdracht door IMEWO aan Stad Gent.

Dit document wordt louter ten informatieve titel verschaft aan de kopers, die het goed kopen in de staat waarin het zich op heden bevindt en de Stad Gent in geen enkele zin hiervoor kunnen aanspreken

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

Behoudens hetgeen werd opgenomen in de titel verleden voor Xavier DESMET, te Antwerpen, op 31 december 2002, voor wat betreft de goederen sub 1,3,4 en 5:

" De verkopers verklaren dat er bij hun weten geen andere erfdiensbaarheden of zakelijke verplichtingen het goed bezwaren en dat zij zelf er geen andere hebben toegestaan, dan:

a. volgende voortspruitende uit de overdracht van het recht van vruchtgebruik en van het recht van gebruik.

Dienaangaande wordt hier opgemerkt dat de akte verleden voor Meester Johan KIEBOOMS, Notaris te Antwerpen, op zesentwintig juni negentienhonderd achtennegentig, voormeld, een reeks erfdiensbaarheden bevat.

De kopers verklaren evenwel een perfecte kennis te hebben van deze erfdiensbaarheden om, voor heden, een kopie van gemelde akte ontvangen te hebben en stellen de verkopers vrij deze hier uitvoeriger te vermelden.

b. deze die voortvloeien uit de aanwezigheid van infrastructuur van TRACYS/CODENET."

Voor zover dit beding nog van toepassing is, treden de kopers dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkopers.

De kopers worden zuiver en onvoorwaardelijk in de plaats van de verkopers gesteld zonder verhaal op deze laatsten.

De kopers verklaren een kopie van de akte verleden voor Meester Johan KIEBOOMS, Notaris te Antwerpen, op 26 juni 1998, ontvangen te hebben.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 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.
- 4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens de hierna vermelde: Vlaamse Wooncode Bijzonder Gebied.
Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden zal worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.
- 4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hiervoor en hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper krijgt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is.
- 5.2 In de verkoopovereenkomst tussen IMEWO en de Stad is overeengekomen dat IMEWO het verkochte goed **nog uiterlijk tot 31 december 2024 blijft gebruiken** en dit zonder vergoeding aan de koper. Evenwel werd er gestipuleerd dat medio 2020 die einddatum zal worden geëvalueerd en eventueel in onderling overleg zal worden aangepast.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum, eventueel in onderling overleg verlengd, zoals gezegd, ter vrije beschikking staan van de Stad Gent, zal deze laatste het recht hebben IMEWO op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.

De vzw Onderwijspatrimonium Gent zal op haar beurt het recht hebben de vrijgave van het goed af te dwingen jegens de Stad Gent.

IMEWO heeft ze zich jegens de Stad Gent toe verbonden om voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een goed huisvader" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 605 Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft IMEWO tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

IMEWO zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.

- 5.3 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.4 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BELASTINGEN

- 6.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf de daadwerkelijke ingenottreding.
- 6.2 Verhaalbelastingen: De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- 6.3 Fiscale verklaring in hoofde van de koper:

De koper verzoekt om toepassing van **artikel 2.6.0.2 2°** van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en verklaart dat deze overdracht geschiedt ten algemene nutte, gezien de overgedragen grond een verbreding van het openbaar domein uitmaakt.

Rechten op geschriften

De notariële akte is vrijgesteld van het recht op geschriften en dit overeenkomstig artikel 21, 1° van het Wetboek diverse rechten en taksen van 2 maart 1927

- 6.4 Bepalingen aangaande onbebouwde percelen

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De heffing op de onbebouwde percelen voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het ondertekenen van de authentieke akte bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing of vrijstelling van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op het register.

ARTIKEL 7. WETTELIJKE BEPALINGEN

- 7.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006¹

Betreffende het goed sub 1 (nummer 2758L2)

¹ Opgelet: de vastgoedmakelaar is verplicht het bodemattest op te vragen en de inhoud ervan op te nemen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Een overdracht van een risicoground die niet volgens de wettelijke regels gebeurde, is niet tegenstelbaar aan OVAM. In dergelijk geval kan OVAM de overdrager, die de grond onwettig heeft overgedragen, verplichten om alsnog een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek, een bodemsanering en eventuele nazorgactiviteiten uit te voeren op de reeds overgedragen risicoground (voor het aandeel bodemverontreiniging dat naar alle redelijkheid al aanwezig was vóór de overdracht van de risicoground).

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 4 februari 2019 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 18 maart 1983;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 15 maart 1957;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 21 mei 1979;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 1 maart 1990;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 6 maart 1970.

Een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door NV ERM op 30 oktober 2003.

3. Er dient **niet** te worden overgegaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit blijkt uit het door OVAM op 17 januari 2019 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

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 risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 30.10.2003, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 17.04.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Electrabel Gent

AUTEUR: ERM NV

DATUM: 30.10.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullend Oriënterend Bodemonderzoek, Ham 211, Gent

AUTEUR: ERM NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

Betreffende het goed sub 2 (nummer 2846F)

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 31 januari 2019 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 24 mei 1957;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 21 mei 1979.

Er werd nog geen oriënterend bodemonderzoek (OBO).

4. Er dient te worden overgegaan tot het uitvoeren van een **oriënterend bodemonderzoek**.

Dit blijkt uit bovenstaande en uit het door OVAM op 17 januari 2019 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"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 risicogrand.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de **opschortende voorwaarde** van het bekomen van de vereiste bodemattesten betreffende voorschreven eigendom waaruit blijkt dat geen verdere maatregelen dienen te worden uitgevoerd door de eigenaar van de grond en de overdracht kan plaatsvinden.

De verkoper verklaart dat hij in de overeenkomst de dato ** met IMEWO is overeengekomen dat **IMEWO** het nodige zal doen voor het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige.

Betreffende het goed sub 3 (nummer 2846G)

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 30 januari 2019 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 24 mei 1957;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 21 mei 1979.

Er werd nog geen oriënterend bodemonderzoek (OBO).

4. Er dient te worden overgegaan tot het uitvoeren van een **oriënterend bodemonderzoek**.

Dit blijkt uit bovenstaande en uit het door OVAM op 17 januari 2019 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"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 risicogrond.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de **opschortende voorwaarde** van het bekomen van de vereiste bodemattesten betreffende voorschreven eigendom waaruit blijkt dat geen verdere maatregelen dienen te worden uitgevoerd door de eigenaar van de grond en de overdracht kan plaatsvinden.

De verkoper verklaart dat hij in de overeenkomst de dato ** met IMEWO is overeengekomen dat IMEWO het nodige zal doen voor het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige.

Betreffende het goed sub 4 (nummer 2846K)

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 30 januari 2019 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Een VLAREM-milieuvergunning in datum van 25 maart 2010;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 21 mei 1979;
- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 24 mei 1957.

Een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door NV ABO op 10 september 2015.

3. Er dient **niet** te worden overgegaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. Dit blijkt uit het door OVAM op 17 januari 2019 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"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 risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 10.09.2015, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 10.09.2015

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek; Eandis cvba, Bomastraat 11, 9000 Gent

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan en dit vóór het sluiten van deze overeenkomst.

Betreffende het goed sub 5 (nummer 2851M)

De verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop een risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM II (kolom 8).

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst een inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van 31 januari 2019 bevestigd dat er voor voorschreven grond milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Een ARAB-exploitatievergunning in datum van 21 mei 1979.

Er werd nog geen oriënterend bodemonderzoek (OBO).

4. Er dient te worden overgegaan tot het uitvoeren van een **oriënterend bodemonderzoek**.

Dit blijkt uit bovenstaande en uit het door OVAM op 17 januari 2019 met het oog op de overdracht afgeleverd bodemattest waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de **opschortende voorwaarde** van het bekomen van de vereiste bodemattesten betreffende voorschreven eigendom waaruit blijkt dat geen verdere maatregelen dienen te worden uitgevoerd door de eigenaar van de grond en de overdracht kan plaatsvinden.

De verkoper verklaart dat hij in de overeenkomst de dato ** met IMEWO is overeengekomen dat IMEOW het nodige zal doen voor het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige.

Het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige en het uitvoeren van de bodemonderzoeken dient uiterlijk voor het verlijden van de notariële akte te gebeuren.

7.2 Vlaamse Wooncode

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 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.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.²
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het

² Zie tevens aangekruiste opties in artikel 6.4. (consistentie).

onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

7.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

7.3.1 Plannen- en vergunningenregister

Betreffende: het goed sub 1 met nummer 2758 L2

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed zijn een stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Stad Gent, in datum van:

- 29 september 2016 voor het plaatsen van een geprefabriceerde gasreducerkast (dossiernummer 2016/08146);
 - 18 februari 2003 voor de uitvoering van wegenwerken (dossiernummer 2002/164);
 - 30 september 1994 voor het oprichten van een gascabine (dossiernummer 1994/371);
 - 25 juni 1987 voor het slopen van magazijnen en oprichten van een afsluitingsmuur met toegangspoort (dossiernummer 1987/609);
 - 24 april 1970 voor het afbreken van een woning en een magazijn (dossiernummer KW F-7-70);
 - 5 juli 1976 voor het verbouwen en uitbreiden van magazijnen, een auto- en fietsenbergplaats, alsook een portiersloge (dossiernummer Litt. H-2-76);
 - 7 oktober 1975 voor de afbraak van 2 onbewoonde huizen (dossiernummer Kw F-13-75);
 - 24 november 1978 voor het bouwen van een loods voor dienstwagens (dossiernummer Litt. F-5-78);
 - 10 november 1977 voor het slopen van een oude woning met afhangen (dossiernummer KW F-19-77);
 - 29 oktober 1998 voor het oprichten van een zendmast op een gebouw van Electrabel (dossiernummer 1998/1183);
 - 27 oktober 1969 voor het aanbouwen diagnosecentrum binnen het bedrijf (dossiernummer Litt. F-13-69);
 - 23 februari 1989 voor het rooien van een boom (dossiernummer 1988/2282);
 - 18 juni 1987 voor het verbouwen en herinrichten van bedrijfsgebouwen (dossiernummer 1987/605);
 - 13 juni 1966 voor het verbouwen van de burelen op de verdieping tot 2 appartementen voor de huisbewaarders (dossiernummer KW F-8-66);
 - 4 maart 2004 voor de plaatsing van twee verlichte dubbelzijdige uithangborden aan een paal (dossiernummer 2003/846);
 - 21 september 1970 voor het uitbreiden van een bestaand magazijn binnen het complex (dossiernummer KW F-10-70);
 - 4 juni 1991 voor de slooping van een dienstengebouw met appartementen en oude woningen (dossiernummer 1990/618);
 - 27 december 1965 voor het slopen van een magazijn en een conciërgewoning (dossiernummer KW F-11-65);
2. Functie van het gebouw: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut;

3. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
 4. Het volgende **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan** is van toepassing: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor er voorschriften werden vastgelegd.
 5. Onder het perceel loopt de **stadswaterloop** "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde te worden in stand gehouden.
 6. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
 7. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 8. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;
 9. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeepsbesluit of een projectbesluit.
- Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 4 februari 2019.

Betreffende: het goed sub 2 met nummer 2846F

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Stad Gent in datum van 4 juni 1991 voor de sloping van een dienstengebouw met appartementen en oude woningen (dossiernummer 1990/618);
2. Functie van het gebouw: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut;
3. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;
4. Het volgende **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan** is van toepassing: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor er voorschriften werden vastgelegd.
5. Het goed is opgenomen op de lijst van **beschermde monumenten**: Onderstation Bomastraat, datum beschermingsbesluit: 27 september 2005;
6. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
7. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkeepsrecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
8. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een

kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;

9. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 31 januari 2019.

Betreffende: het goed sub 3 met nummer 2846G

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed zijn er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Stad Gent in datum van:

- 18 juni 1987 voor het verbouwen en herinrichten van bedrijfsgebouwen (dossiernummer 1987/605);

- 27 augustus 1987 voor het verbouwen van een bureelgebouw (dossiernummer 1987/1230);

- 4 juni 1991 voor de sloping van een dienstengebouw met appartementen en oude woningen (dossiernummer 1990/618).

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3. Functie van het gebouw: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut;

4. Het volgende Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan is van toepassing: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor er voorschriften werden vastgelegd.

5. Onder het perceel loopt de **stadswaterloop** "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde te worden in stand gehouden.

6. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

7. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;

9. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 30 januari 2019.

Betreffende: het goed sub 4 met nummer 2846K

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Stad Gent in datum van:

- 5 juli 2013 voor het oprichten van een telecommunicatiestation: het bouwen van een getuide vakwerkmast en het plaatsen van technische apparatuur op het dak van het gebouw (dossiernummer 2013/146);
- 18 februari 2003 voor de uitvoering van wegenwerken (dossiernummer 2002/164);
- 21 april 1980 voor het bouwen van een magazijn (dossiernummer Litt. B-46-79);
- 21 juni 1982 voor het bouwen van een werkplaats (dossiernummer 1981/1232);
- 30 maart 1978 voor het aanpassen van een bestaande machinezaal tot polyvalente zaal en afbreken van oude gebouwen (dossiernummer Litt. B-66-77);
- 18 juni 1987 voor het verbouwen en herinrichten van bedrijfsgebouwen (dossiernummer 1987/605);
- 25 september 1986 voor het bouwen van kantoren (dossiernummer 1986/1068);
- 29 oktober 1998 voor het oprichten van een zendmast op een gebouw van Electrabelm (dossiernummer 1998/1183);
- 17 september 1998 voor het herinrichten van een magazijn/werkplaats tot een schakelstation voor telecommunicatie (dossiernummer 1997/1188);
- 4 juni 1991 voor de sloping van een dienstgebouw met appartementen en oude woningen, de oprichten van afsluitmuren (dossiernummer 1990/618);

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3. Functie van het gebouw: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut;

4. Het volgende Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan is van toepassing: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor er voorschriften werden vastgelegd.

5. Het goed grenst aan een beschermend monument of stadsgezicht/dorpsgezicht/landschap: Onderstation Bomastraat, datum besluit: 27 september 2005.

6. Onder het perceel loopt de stadswaterloop "het Stekene Vaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde te worden in stand gehouden. Onder het perceel loopt een riolering "Ø 40cm". Deze riolering dient te allen tijde in stand gehouden te worden.

6. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

7. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;

9. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 30 januari 2019.

Betreffende: het perceel sub 5 met nummer 2851 M

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd door de Stad Gent in datum van:

- 18 juni 1987 voor het verbouwen en herinrichten van bedrijfsgebouwen (dossiernummer 1987/605);

- 4 juni 1991 voor de sloping van een dienstgebouw met appartementen en oude woningen (dossiernummer 1990/618).

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde;

3. Functie van het gebouw: gemeenschapsvoorziening of openbaar nut;

4. Het volgende Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan is van toepassing: Afbakening grootstedelijk gebied Gent, datum beslissing: 16 december 2005, bestemming van het perceel: niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor er voorschriften werden vastgelegd.

5. Het goed grenst aan een beschermend monument of stadsgezicht/dorpsgezicht/landschap: Onderstation Bomastraat, datum besluit: 27 september 2005

6. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

7. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

8. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd;

9. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 31 januari 2019.

7.3.2 *Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening*

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

7.3.3 *Rooilijn*

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

7.3.4 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

7.3.5 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

7.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

7.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

7.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018

De verkoper informeert de koper dat het verkochte goed is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk :

- in de inventaris van archeologische zones "Historische stadskern van Gent";
- in de inventaris van bouwkundig erfgoed "Elektriciteitscabine", voor wat betreft het perceel 2846G;
- in de inventaris van bouwkundig erfgoed "Elektrisch onderstation", voor wat betreft het perceel 2846F;
- in de inventaris UNESCO werelderfgoed bufferzone "Belfort, Lakenhal en Mammelokker buffer".

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.
3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, en in de inventaris van historische tuinen en parken.

7.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal

de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

7.8 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

- | | |
|---|------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | neen |

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

- | | |
|---|------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |
| ▪ Een risicozone voor overstromingen: | neen |

7.9 Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode.

ARTIKEL 8. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte;
- aanleveren asbestinventaris.

ARTIKEL 9. NOTARISKEUZE

- 9.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:
- voor de verkoper: Meester Joost EEMAN, notaris, met standplaats te Gent
 - voor de koper: Meester Fabienne CLAEYS BOUUART, notaris, met standplaats te Gent.
- 9.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit **uiterlijk binnen de drie maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarden**.
- 9.3 De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie zal bij de akte uitdrukkelijk vrijgesteld worden van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze overeenkomst.

ARTIKEL 10. PRIJS

- 10.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: ACHT MILJOEN EURO (€ 8.000.000,00). Deze prijs is betaalbaar op moment van de notariële akte.

ARTIKEL 11. SANCTIES

- 11.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interestvoet + 3% per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.
- 11.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,
- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
 - ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;
- Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 12. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 13. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

ARTIKEL 14. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Deze verkoop geschiedt onder de volgende (opschortende) voorwaarden overeengekomen tussen de partijen:

- De verkoop vindt plaats tegen het bovenvermelde bedrag op voorwaarde dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent op haar beurt de 'site Steendam', met name de percelen kadastraal gekend te Gent, 2e afdeling, sectie B, perceel nummer 750 D en een deel van perceel 769 E (noordelijk deel inclusief deel van de buitenruimte), zoals indicatief aangeduid op het op te maken plan, met een geschatte waarde van 1.370.000 euro, **kosteloos** en vrij van enig erfpacht- en/of ander zakelijk/persoonlijk recht overdraagt aan de Stad Gent in functie van de ontwikkeling van gemeenschapsfuncties en dit uiterlijk op het ogenblik dat het nieuwe complex op het zuidelijke deel van de site Bomastraat voorlopig zal zijn opgeleverd, hetzij **uiterlijk op 31 december 2027**.

Deze overdracht zal deel uitmaken van een afzonderlijke akte en zal op haar beurt gebeuren onder opschortende voorwaarde van het vervolledigen van de bestaande **asbestinventaris**, dewelke louter ten informatieve titel zal worden verschaft.

- De door vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent aangekochte site kan gedurende een periode van dertig jaar na eigendomsoverdracht enkel in functie van onderwijs worden ontwikkeld;

- Het voorziene scholencomplex wordt ontworpen vanuit een visie rekening houdend met maximaal gedeeld gebruik, waarbij onder meer de voorziene **sporthal** wordt opengesteld voor gebruik door de buurt en buurtverenigingen na schooluren en in de schoolvakanties;

Het **gebruiksrecht** voor de Stad is kosteloos, maar de Stad zal wel instaan voor haar aandeel in de kosten van EGW, technisch onderhoud, schoonmaak en ev. andere kosten. Tussen de Stad en de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome, of diens ev. rechtsopvolgers wordt –vóór de voorlopige oplevering van de sporthal- een overeenkomst gesloten waarin de modaliteiten van dit gedeeld gebruik verder worden uitgewerkt.

- In afwachting van de herbestemming van de site en sloop van de gebouwen staat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent vanaf het verlaten door IMEWO van de site, op haar eigen verantwoordelijkheid en kosten in voor het **leegstands- en sluikstortbeheer** van de site;

- Imewo (en/of diens rechstopvolger) verkrijgt een **erfpachtrecht** tegen een symbolische euro voor de wettelijk maximale duur van 99 jaar op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2846F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo (en/of diens rechstopvolger);

- Bij eventuele latere verkoop van de door vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent aangekochte site geldt een **voorkeurs- en voorkooprecht** voor Stad Gent, waarbij het voorkooprecht zal kunnen worden uitgeoefend op basis dezelfde waarderingsmethodologie als toegepast in het huidige schattingsverslag (zijnde gemeenschapsfuncties). Voor het gedeelte van perceel 275812 geldt dat de waardering van de grondcomponent nul euro is. De modaliteiten betreffende de uitoefening en aanbidding van dit voorkeurs- en voorkooprecht zullen worden gespecificeerd in de notariële akte;

- De verkoop van de verkochte goederen gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de schoolbesturen de beoogde AGION-subsidies (DBFM) voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex op de site Bomastraat heeft bekomen en **behouden uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de site Bomastraat definitief zou verlaten en uiterlijk op 31/12/2024**, tenzij verlengd zoals hoger gezegd.

De koper zal op de (uiterlijke) einddatum van de ingebruikname van de site door Imewo een bewijs hieromtrent voorleggen.

Opgemaakt in 2 exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*] te Gent, op ** februari 2019. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper

