

Vergadering van 25 maart 2019

**2019\_GRMW\_00224 Sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Annelies Storms

**Betrokken:** Sami Souguir, Elke Decruynaere, Rudy Coddens, Astrid De Bruycker

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Burgerlijk wetboek, boek III 'contracten of verbintenissen uit overeenkomsten in het algemeen', titel VI 'Koop'.

**Motivering**

1. De Intercommunale Imewo, Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle, zal de site Bomastraat op termijn verlaten. Deze site is kadastraal gekend te Gent, 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, en omvat percelen :

- 2758L2 met een kadastrale oppervlakte 12.926 m<sup>2</sup>,
  - 2846K met een kadastrale oppervlakte van 8.445 m<sup>2</sup>,
  - 2851 M met een kadastrale oppervlakte van 619 m<sup>2</sup>,
  - 2846 G, met een kadastrale oppervlakte van 163 m<sup>2</sup> en
  - perceel 2846 F met een kadastrale oppervlakte van 313 m<sup>2</sup>.
- De totale kadastrale oppervlakte van de site bedraagt 22.466 m<sup>2</sup>.

2. De Stad heeft jegens Imewo haar interesse voor deze site betuigd. Ook de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent, Bisdomeplein 1, 9000 Gent, is geïnteresseerd in de aankoop van een deel van de site. Deze interesse bij de Stad en de vzw vloeit voort uit volgende redenen:

- Nood aan uitbreiding onderwijscapaciteit:
  - Prognoses leren dat er in 2024-2025 ca. 4200 plaatsen tekort zullen zijn in het secundair onderwijs in Gent. Alle onderwijspartners zoeken in overleg vandaag naar oplossingen om deze extra plaatsen te creëren in de stad. Gezien de schaarse ruimte is creativiteit geboden om ruimtelijke oplossingen te formuleren voor deze ambities en wordt sterk ingezet op gedeeld ruimtegebruik. Gezien onderwijs een belangrijke

stedelijke dynamiek is, willen we niet enkel aan de stadsrand maar ook binnen de 19de eeuwse gordel onderwijs laten groeien;

- De site Bomastraat leent zich uitstekend tot het voorzien van een schoolproject gezien de centrale ligging, de vlotte bereikbaarheid via openbaar vervoer en de synergiën die kunnen gecreëerd worden in functie van leefbaarheid van de wijk door gedeeld gebruik van zowel binnen- als buitenruimtes. Dergelijke sites zijn in het dens 19de eeuwse weefsel van de stad bijzonder schaars en vormen in die zin strategisch maatschappelijk vastgoed;
  - Vanuit het DBFM-programma van AGION is 52 miljoen euro voorzien voor Sint-Lievenscollege en HTISA om een capaciteitsuitbreiding en nieuwe schoolontwikkeling te voorzien. Om deze middelen te kunnen benutten, is er op korte termijn duidelijkheid nodig over de locatie waar een onderwijsproject kan gerealiseerd worden, zo niet zullen deze middelen niet langer ter beschikking worden gesteld vanuit Vlaanderen. De site Bomastraat zou ideaal zijn als locatie om een nieuwe schoolontwikkeling te voorzien met deze AGION-subsidies.
- Nood aan wijkpark in het oostelijk deel van de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham: de Hamwijk bestaat uit gesloten bouwblokken. Het weinige openbare woongroen is klein in oppervlakte en wordt voornamelijk gebruikt door de directe omwonenden. Op basis van de geldende groennormen, is er gezien de hoge bevolkingsdichtheid en de beperkte groene ruimte voor de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham een tekort van meer dan 5 ha aan wijkpark. Daarnaast is er in de directe omgeving van de site Bomastraat ook een sterk tekort aan kleinschaliger woongroen. Binnen de wijk is op korte tot middellange termijn geen enkel andere site die de realisatie van een wijkpark (minstens 1 ha) toelaat.
  - Nood aan buurtondersteunende functies in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham: De wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham is na Rabot-Blaisantvest en Macharius-Heirnis de 3e dichtstbevolkte wijk in Gent met een erg dens bebouwd weefsel. Bovendien neemt de bevolkingsdichtheid en de bebouwing in de wijk toe, de voorbije 10 jaar zijn er zo'n 1.000 wijkbewoners per km<sup>2</sup> bijgekomen (ten opzichte van een gemiddelde van 150 inwoners per km<sup>2</sup> in Gent). Deze trend zet zich versterkt voort: op basis van geplande private ontwikkelingen worden komende jaren nog eens een 1.000-tal extra wooneenheden voorzien, los van de 1.500 woningen binnen het project Oude Dokken. Daar waar binnen Oude Dokken aandacht gaat naar buurtondersteunende functies, is dit bij de private ontwikkelingen veel minder het geval. Het onevenwicht tussen private en publieke ruimte neemt in deze wijk dan ook toe, waarbij er een sterk tekort ontstaat aan groene ruimte, maar evenzeer aan ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen. Stad Gent wenst in deze buurt dan ook ruimte te voorzien voor jeugd- en buurtorganisaties. Dergelijke functies zijn idealiter gelokaliseerd in een omgeving met voldoende groene buitenruimte en vormen een sterke synergie met onderwijsfuncties, onder meer door gedeeld gebruik van de sporthal, refter en andere lokalen.

Samengevat vormt de site Bomastraat een belangrijke opportuniteit voor de Stad Gent om in samenhang verschillende doelstellingen, zowel op wijk- als op stadsniveau, te realiseren. De site is van groot belang om de leefbaarheid van de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham door realisatie van

een wijkpark, sport- en buurtruimte te verhogen, gezien de mogelijkheden tot gedeeld ruimtegebruik, zowel binnen als buiten, die de realisatie van een scholencomplex kan bieden. Daarnaast zijn er ook sterke potenties om de inhoudelijke werking van de schoolgemeenschappen, jeugdwerking en buurtwerking onderling te versterken. Bovendien is een realisatie van het gewenste scholencomplex op het zuidelijk gedeelte van de site, aangevuld met een deel op de noordelijke site in functie van de sporthal die opengesteld wordt voor de buurt, op basis van stedenbouwkundig onderzoek mogelijk, waarbij voldoende ruimte op de site overblijft om een wijkpark van minstens 1 ha te realiseren.

3. Op de bijzondere raad van bestuur van Imewo op 9 november 2018 werd de mogelijkheid tot een rechtstreekse verkoop aan de Stad Gent van de site Bomastraat tegen de geschatte waarde van 12.400.000 euro besproken.

4. Om de vanuit AGION gereserveerde subsidies te kunnen verzekeren, dient de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent ten laatste in maart 2019 te kunnen aantonen dat er met zekerheid een zakelijk recht zal verworven worden op de site Bomastraat ter realisatie van een scholenproject.

Bij collegebesluit van 24 januari 2019 werd door de Stad de intentie geuit tot aankoop van de site van Imewo en tot doorverkoop van een deel ervan aan de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent, die op haar beurt een schriftelijke intentieverklaring tot aankoop van een deel van deze site van de Stad had geformuleerd.

Intussentijd werden tussen alle partijen verdere onderhandelingen gevoerd en werden een concrete onderhandse aankoop- en verkoopovereenkomst voorbereid, die nu aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd.

**A]** De aankoop door de Stad van Imewo betreft:

*"de site Bomastraat – Ham – Désiré Fiévéstraat, kadastraal gekend te Gent, 1<sup>e</sup> afdeling , sectie A, percelen 2758L2 , 2846K , 2851 M, 2846 F en 2846 G met een totale kadastrale oppervlakte van 22.466 m<sup>2</sup>"*

en zal gebeuren onder volgende al of niet opschortende voorwaarden:

- De aankoop gebeurt tegen een koopsom van 12.400.000 euro.
- De gronden met opstallen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden.
- De eigendomsoverdracht vindt plaats op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, hetgeen zal gebeuren op het ogenblik dat de laatste opschortende voorwaarde is vervuld.
- Imewo kan de site verder kosteloos blijven gebruiken tot uiterlijk 31 december 2024. Medio 2020 zal die termijn worden geëvalueerd en eventueel in onderling overleg en in overleg met vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent, koper van het zuidelijke deel van de site, worden aangepast.
- De betaling van de koopsom vindt plaats op het ogenblik van ingenottreding door de Stad.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat uiterlijk op het verlijden van de akte een geldig bodemattest kan worden voorgelegd dat de overdracht van het

onroerend goed mogelijk maakt en dat er op het moment dat Imewo de site zal hebben verlaten desgevallend een actualisatie van dit bodemattest gebeurd is (OBO en conformverklaring), waaruit blijkt dat er geen bijkomende vervuiling is ontstaan sinds de toestand op heden.

- De verkoop gebeurt onder voorwaarde dat de site Bomastraat door de Stad Gent gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte, wordt ontwikkeld in functie van gemeenschapsvoorzieningen, in eerste instantie te realiseren als onderwijs, park (minstens 1 ha) en buurtondersteunende functies, zoals ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen. Voor zover de koper gedurende deze periode een andere invulling dan onderwijs, park of buurtondersteunende functies wil realiseren op de site, zal deze hiervoor vooraf toelating dienen te vragen aan Imewo of diens rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers, die desgevallend onderhandelingen kan starten met de koper over de voorwaarden, waaronder prijs, waartegen deze andere invulling kan gerealiseerd worden.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de Stad Gent met vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent een schriftelijk akkoord hebben bereikt over de aan/verkoop van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, nl. de percelen 2846K, 2851 M, 2846 G en 2846 F en een deel van het noordelijk deel van de site nl. een deel van perceel 2758L2 (1.300m<sup>2</sup>) voor het ontwikkelen van een schoolproject. In dit akkoord dient de voorwaarde opgenomen te worden dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent een erfpachtrecht voor de duur van 99 jaar zal toekennen aan Imewo (en/of diens rechtsopvolger) op de door haar in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel A2486F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo (en/of diens rechtsopvolger).
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de betrokken schoolbesturen de beoogde AGION-subsidies voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex hebben bekomen en behouden uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de Bomasite definitief zal verlaten, en hetwelk uiterlijk op 31 december 2024 moet plaatsvinden, tenzij aangepast zoals hoger gezegd.

**B]** De doorverkoop door de Stad aan de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent betreft

*"het zuidelijk deel van de site Bomastraat, kadastraal gekend te Gent, 1e afdeling, sectie A, perceelsnummers A2846k, A2851m, A2846g en A2846f, met aanvullend het deel van perceel 2758l2 gelegen aan de Désiré Fiévéstraat met indicatieve oppervlakte 1.300 m<sup>2</sup> zoals aangeduid op het plan in bijlage, voor een totale indicatieve kadastrale oppervlakte van ca. 10.840 m<sup>2</sup> (hierna genoemd de verkochte goederen)"*

en gebeurt onder volgende voorwaarden:

- De verkoop gebeurt tegen een bedrag van 8.000.000 euro en op voorwaarde dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent de 'site Steendam', met name de percelen kadastraal gekend te Gent, 2e afdeling, sectie B, perceel nummer 750 D met een kadastrale oppervlakte van 622 m<sup>2</sup> en een deel van perceel 769 E, zoals aangeduid op het plan in bijlage en met een geraamde oppervlakte van 570 m<sup>2</sup>, 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 eigendomsoverdracht vindt plaats en de koopsom zal worden betaald op het ogenblik van verlijden van de akte.
- De verkochte goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden.
- De verkochte goederen kunnen enkel in functie van gemeenschapsvoorzieningen worden ontwikkeld.
- Het te bouwen scholencomplex wordt ontworpen vanuit een visie rekening houdend met maximaal gedeeld gebruik, waarbij onder meer de voorziene sporthal, die door de koper zal worden gebouwd, wordt opengesteld voor gebruik door de buurt na de schooluren;
- In afwachting van de herbestemming van de verkochte goederen en sloop van de gebouwen staat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent vanaf het verlaten door Imewo van de site, op haar eigen verantwoordelijkheid en kosten in voor het leegstands- en sluikestortbeheer van de site;
- Imewo (en/of diens rechtsopvolger) verkrijgt een erfpachtrecht voor 99 jaar op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel A2846F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo (en/of diens rechtsopvolger).
- Bij latere verkoop van de verkochte goederen door vzw Onderwijspatrimonium Bisdom MGent geldt een voorkeurs- en voorkooprecht voor de Stad Gent, waarbij het voorkooprecht zal kunnen worden uitgeoefend op basis van dezelfde waarderingsmethodologie als toegepast in het huidige schattingsverslag (zijnde gemeenschapsfuncties). Voor het gedeelte van perceel 2758I2 geldt dat de waardering van de grondcomponent nul is;
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de gehele site Bomastraat (percelen 2758L2, 2846K, 2851 M, 2846 F en 2846 G) door Imewo aan de Stad Gent uiterlijk op 31/12/2024, tenzij in overleg met hen aangepast zoals hoger gezegd.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de betrokken schoolbesturen de beoogde AGION-subsidies (DBFM) voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex hebben bekomen en behouden uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de site Bomastraat definitief zal verlaten, hetwelke uiterlijk op 31/12/2024 moet plaatsvinden tenzij in overleg met Imewo aangepast zoals hoger gezegd.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in haar registers.

## **Financiële informatie**

**Visum van de financieel directeur:**

**Visum: Visum verleend mits voorwaarden**

**Vastleggingnummer(s):**

**Voorgestelde uitgaven: € 13.770.000,00**

Gebudgetteerd: Neen

De uitgaven van 13.770.000 euro zijn als volgt samengesteld: • Een uitgave van 12.400.000 euro voor de aankoop van de site Bomastraat • Een uitgave van 1.370.000 euro voor de boekhoudkundige verwerking van de verwerving van de site Steendam, kant Baudelohof

Tegenover deze uitgaven staan ontvangsten van 9.370.000 euro. Deze ontvangsten zullen voor 8.000.000 euro cash worden betaald. Het restant van 1.370.000 euro stemt overeen met de waardering van de site Steendam, kant Baudelohof. Contractueel wordt overeengekomen dat de betaling plaatsvindt bij eigendomsoverdracht. Deze gebeurt op het moment dat de laatste opschortende voorwaarde vervuld is en de authentieke akte verleden wordt. De laatste te vervullen voorwaarde luidt dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent de haar toegekende AGION subsidies behouden heeft uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de site moet verlaten hebben, nl. uiterlijk 31/12/2024. Naar verwachting zal de betaling dus pas eind 2024 moeten gebeuren. Aan ontvangstenzijde wordt uitgegaan van een realisatie in 2025 van deze ontvangsten, gezien de verkoop aan de vzw Onderwijs Patrimonium Bidsom Gent pas kan plaatsvinden na de aankoop door de Stad en tussen beide akten een termijn van 2 maanden zal moeten worden gerespecteerd om het voorkeepsrecht dat op de percelen rust nog te kunnen aanbieden aan de begunstigen. Er dienen geen voorschotten te worden betaald; De transactie rond de site Steendam zal ten vroegste plaatsvinden op 31/12/2027. Het te financieren budgettaire saldo op dit dossier bedraagt dus 4.400.000 euro. Voor het dossier is momenteel geen budget voorzien in het financieel meerjarenplan. Het budget zal bij de eerstvolgende budgetronde worden ingeschreven. Hierbij zal: • 1.370.000 euro worden bekomen door kredieten te verschuiven vanuit het dossier DC Gentbrugge (projectnummer 40617) omdat op dit dossier capaciteitsmiddelen onderwijs zullen kunnen worden bekomen; • 2.400.000 euro worden gevonden vanuit de nog niet in de meerjarenbegroting ingeschreven middelen (trekkingsrecht 2019) vanuit het Vlaams fonds voor de stimulering van de (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen; • Het restant worden gevonden door budgettaire ruimte vrij te maken vanuit andere dossiers of beschikbare middelen in het meerjarenplan. Als de verwachte capaciteitsmiddelen of de verwachte middelen trekkingsrecht vanuit het Vlaams fonds voor de stimulering van de (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen alsnog toch niet zouden kunnen worden verworven, dan zal het bedrag van dit restant verhogen

Dienst*	Dienst Vastgoed		
Categorie*		I	
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024		€ 12.400.000	
Later		€ 1.370.000	
<b>Totaal</b>		<b>€13.770.000</b>	

**Verwachte ontvangsten: € 9.370.000,00**

<b>Dienst*</b>	Dienst vastgoed		
<b>Categorie*</b>	I		
<b>2019</b>			
<b>2020</b>			
<b>2021</b>			
<b>2022</b>			
<b>2023</b>			
<b>2024</b>			
<b>Later</b>	€ 9.370.000		
<b>Totaal</b>	€9.370.000		

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Verkoopsovereenkomst Stad-Bisdom (deel van de beslissing)
- Indicatieve plannen site Bomastraat en site Steendam
- Taxatierapport site Bomastraat
- Taxatierapport site Steendam
- Verkoopsovereenkomst Imewo - Stad Gent (deel van de beslissing)

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Keurt goed de overeenkomst te sluiten met de intercommunale Imewo, Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle, tot aankoop door de Stad van de site 'Bomastraat –Ham–Désiré Fiévéstraat', kadastraal gekend te Gent, 1<sup>e</sup> afdeling , sectie A, percelen 2758L2, 2846K, 2851 M, 2846 F en 2846 G met een totale kadastrale oppervlakte van 22.466 m<sup>2</sup>, onder volgende (opschortende) voorwaarden:

- De aankoop gebeurt tegen een koopsom van 12.400.000 euro.
- De gronden met opstallen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden.
- De eigendomsoverdracht vindt plaats op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, hetgeen zal gebeuren op het ogenblik dat de laatste opschortende voorwaarde is vervuld.
- Imewo kan de site verder kosteloos blijven gebruiken tot uiterlijk 31 december 2024. Medio 2020 zal die termijn worden geëvalueerd en eventueel in onderling

overleg en in overleg met vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent, koper van het zuidelijke deel van de site, worden aangepast.

- De betaling van de koopsom vindt plaats op het ogenblik van ingenottreding door de Stad.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat uiterlijk op het verlijden van de akte een geldig bodemattest kan worden voorgelegd dat de overdracht van het onroerend goed mogelijk maakt en dat er op het moment dat Imewo de site zal hebben verlaten desgevallend een actualisatie van dit bodemattest gebeurd is (OBO en conformverklaring), waaruit blijkt dat er geen bijkomende vervuiling is ontstaan sinds de toestand op heden.
- De verkoop gebeurt onder voorwaarde dat de site Bomastraat door de Stad Gent gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de akte, wordt ontwikkeld in functie van gemeenschapsvoorzieningen, in eerste instantie te realiseren als onderwijs, park (minstens 1 ha) en buurtondersteunende functies, zoals ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen. Voor zover de koper gedurende deze periode een andere invulling dan onderwijs, park of buurtondersteunende functies wil realiseren op de site, zal deze hiervoor vooraf toelating dienen te vragen aan Imewo, die desgevallend onderhandelingen kan starten met de koper over de voorwaarden waartegen deze andere invulling kan worden gerealiseerd.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de Stad Gent met vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent een schriftelijk akkoord hebben bereikt over de aanverkoop van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, nl. de percelen 2846K, 2851 M, 2846 G en 2846 F en een deel van het noordelijk deel van de site nl. een deel van perceel 2758L2 (1.300m<sup>2</sup>) voor het ontwikkelen van een schoolproject. In dit akkoord dient de voorwaarde opgenomen te worden dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent een erfpachtrecht voor de duur van 99 jaar zal toekennen aan Imewo (en/of diens rechtsopvolger) op de door haar in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel A2486F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo (en/of diens rechtsopvolger).
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de betrokken schoolbesturen de beoogde AGION-subsidies voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex hebben bekomen en behouden uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de Bomasite definitief zal verlaten, en hetwelk uiterlijk op 31 december 2024 moet plaatsvinden tenzij aangepast zoals hoger gezegd.

## **Artikel 2:**

Keurt goed de overeenkomst met de vzw Onderwijspatrimonium Bisdome Gent, Bisdomeplein 1, 9000 Gent, tot aankoop door deze laatste van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, kadastraal gekend te Gent, 1e afdeling, sectie A, perceelsnummers A2846k, A2851m, A2846g en

A2846f, met aanvullend het deel van perceel 275812 gelegen aan de Désiré Fiévéstraat met indicatieve oppervlakte 1.300 m<sup>2</sup> zoals aangeduid op het plan in bijlage, voor een totale indicatieve kadastrale oppervlakte van ca. 10.840 m<sup>2</sup> (hierna genoemd de verkochte goederen).

De verkoop gebeurt onder volgende (opschortende) voorwaarden:

- De verkoop gebeurt tegen een bedrag van 8.000.000 euro en op voorwaarde dat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent de 'site Steendam', met name de percelen kadastraal gekend te Gent, 2e afdeling, sectie B, perceel nummer 750 D met een kadastrale oppervlakte van 622 m<sup>2</sup> en een deel van perceel 769 E, zoals aangeduid op het plan in bijlage en met een geraamde oppervlakte van 570 m<sup>2</sup>, 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 eigendomsoverdracht vindt plaats en de koopsom zal worden betaald op het ogenblik van verlijden van de akte.
- De verkochte goederen worden overgedragen in de staat waarin ze zich bevinden.
- De verkochte goederen kunnen enkel in functie van gemeenschapsvoorzieningen worden ontwikkeld.
- Het te bouwen scholencomplex wordt ontworpen vanuit een visie rekening houdend met maximaal gedeeld gebruik, waarbij onder meer de voorziene sporthal, die door de koper zal worden gebouwd, wordt opengesteld voor gebruik door de buurt na de schooluren;
- In afwachting van de herbestemming van de verkochte goederen en sloop van de gebouwen staat de vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent vanaf het verlaten door Imewo van de site, op haar eigen verantwoordelijkheid en kosten in voor het leegstands- en slukstortbeheer van de site;
- Imewo (en/of diens rechtsopvolger) verkrijgt een erfpachtrecht voor 99 jaar op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel A2846F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo (en/of diens rechtsopvolger).
- Bij latere verkoop van de verkochte goederen door vzw Onderwijspatrimonium Bisdom Gent geldt een voorkeurs- en voorkooprecht voor de Stad Gent, waarbij het voorkooprecht zal kunnen worden uitgeoefend op basis van dezelfde waarderingsmethodologie als toegepast in het huidige schattingsverslag (zijnde gemeenschapsfuncties). Voor het gedeelte van perceel 275812 geldt dat de waardering van de grondcomponent nul is;

- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde van de eigendomsoverdracht van de gehele site Bomastraat (percelen 2758L2 , 2846K , 2851 M, 2846 F en 2846 G ) door Imewo aan de Stad Gent uiterlijk op 31/12/2024 tenzij in overleg met hen aangepast zoals hoger gezegd.
- De verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde dat de betrokken schoolbesturen de beoogde AGION-subsidies (DBFM) voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex hebben bekomen en behouden uiterlijk op het ogenblik dat Imewo de site Bomastraat definitief zal verlaten, hetwelke uiterlijk op 31/12/2024 moet plaatsvinden tenzij in overleg met Imewo aangepast zoals hoger gezegd.

**Artikel 3:**

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in haar registers.

**Artikel 4:**

Gaat ermee akkoord dat het budget voor dit dossier bij de eerstvolgende budgetronde zal worden ingeschreven. Hierbij zal:

- 1.370.000 euro worden bekomen door kredieten te verschuiven vanuit het dossier DC Gentbrugge (projectnummer 40617) omdat op dit dossier capaciteitsmiddelen onderwijs zullen kunnen worden bekomen
- 2.400.000 euro worden gevonden vanuit de nog niet in de meerjarenbegroting ingeschreven middelen (trekkingsrecht 2019) vanuit het Vlaams fonds voor de stimulering van de (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen.
- Het restant wordt gevonden door budgettaire ruimte vrij te maken vanuit andere dossiers of beschikbare middelen in het meerjarenplan. Als de verwachte capaciteitsmiddelen vanuit Vlaanderen of de verwachte middelen trekkingsrecht vanuit het Vlaams fonds voor de stimulering van de (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen toch niet kunnen worden verworven, dan zal het bedrag van dit restant verhogen.

**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 m<sup>2</sup>, 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 voorschreven 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, hypotheke, 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 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 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden bevat.*

*De kopers verklaren evenwel een perfecte kennis te hebben van deze erfdienstbaarheden 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 verkoopsovereenkomst 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 2006<sup>1</sup>**

#### **Betreffende het goed sub 1 (nummer 2758L2)**

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;

---

<sup>1</sup> 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.

- 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 risicogrund.*

*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 IMEWO 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.<sup>2</sup>
- 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 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);

---

<sup>2</sup> Zie tevens aangekruiste opties in artikel 6.4. (consistentie).

- 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 voorkeurecht 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 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 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.

#### **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 Electrabel (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](http://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 Bisdom 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 Bisdom 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 Bisdom, 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 Bisdom Gent vanaf het verlaten door IMEWO van de site, op haar eigen verantwoordelijkheid en kosten in voor het **leegstands- en slukstortbeheer** 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 Bisdom 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

**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 “**INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR ENERGIEVOORZIENING IN WEST- EN OOST-VLAANDEREN**”, afgekort “**IMEWO**”, opdrachthoudende vereniging onderworpen aan het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, met maatschappelijke zetel te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 199, ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) te Gent, afdeling Gent, met ondernemingsnummer 0215.362.368, BTW BE 0215.362.368. Opgericht als naamloze vennootschap bij akte verleden voor notaris Henri CLAEYS, te Oostkamp, op 10 maart 1975, gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 5 augustus daarna, onder nummer 3.163-1.

De statuten werden goedgekeurd bij koninklijk besluit van 12 juni 1975 en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 24 september daarna.

Omgevormd in een opdrachthoudende vereniging bij beslissing van de algemene vergadering in buitengewone zitting van 7 november 2003, krachtens proces-verbaal opgesteld door notaris Alex DE WULF, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 27 november daarna, onder nummer 03125103.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij beslissing van de algemene vergadering op 19 juni 2017, waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Xavier DESMET op 26 juni 2017, bij uittreksel gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus daarna, onder nummer 17121808. Deze statuten werden goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 september 2017.

Vertegenwoordigd door de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid FLUVIUS SYSTEM OPERATOR, met zetel te 9090 Gent (Melle), Brusselsesteenweg 199, ingevolge authentieke volmacht verleden voor geassocieerd notaris Steven VERBIST, te Oostakker (Gent), op 16 december 2016, waarvan een afschrift gehecht is gebleven aan de akte verleden voor notaris Bernard VANDERPLAETSEN, te Lovendegem, op 29 maart 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 31 maart daarna, onder referte 68-T-31/03/2017-04951 en zoals gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2017, onder nummer 17043398,

Voor wie optreedt, \*\*

Handelend in de hoedanigheid van: eigenaar(s)  
Hierna genoemd: “*de verkoper(s)*”

En

2. 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 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 industriegebouw, kadastraal gekend als magazijn, op en met grond en aanhorigheden gelegen Ham nummer 211, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **2758L2P0000**, met een oppervlakte van één hectare negenentwintig are zesentwintig centiare (1 ha 29 a 26 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 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, gekadastreerd 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).

## 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, behoudens deze waarvan de verkoper wist of behoorde te weten, 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.

### 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 muurgemeenheden, 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 erfdienstbaarheden bevat.*

*De kopers verklaren evenwel een perfecte kennis te hebben van deze erfdienstbaarheden 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 VERISON."*

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.

IMEWO zal het nodige doen om uiterlijk bij het verlijden van de akte een opmetingsplan voor te leggen waaruit alle met weergave van alle ondergrondse leidingen.

---

#### **ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT**

**14.2** 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 zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

**14.3** 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.

**14.4** De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hiervoor en hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt 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.

**14.5** De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

#### **ARTIKEL 5. GENOT**

**14.6** De verkoper verklaart dat de geldende huurovereenkomsten en het gebruik van de goederen door de huurders ten laatste tegen het verlijden van de akte zullen beëindigd worden .

14.7 Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed **nog uiterlijk tot 31 december 2024 kan blijven gebruiken** en dit zonder vergoeding aan de koper. Medio 2020 zal die termijn worden geëvalueerd en eventueel in onderling overleg en in overleg met vzw Onderwijspatrimonium Bisdom, -koper van het zuidelijk deel van de site,- worden aangepast.

Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum, -eventueel aangepast zoals gezegd,- ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten .

De verkoper verbindt er zich toe 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 de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.

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

14.8 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.

14.9 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

14.10 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.

14.11 Verhaalbelastingen: De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

14.12 Fiscale verklaring in hoofde van de koper:

De koper verzoekt om toepassing van **artikel 2.9.6.0.3, 1°** 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

14.13 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**

### **14.14 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006**

#### **Betreffende het goed sub 1 (nummer 2758L2)**

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 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 zal met het oog op de voorgenomen overdracht van voorschreven eigendom, over gaan tot het aanstellen van bodemdeskundige t/m het doen uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek desgevallend het beschrijvend onderzoek.

Het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige en het uitvoeren van de bodemonderzoeken dient minstens 1 jaar voor het definitief verlaten van de site te gebeuren.

### **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 zal met het oog op de voorgenomen overdracht van voorschreven eigendom, over gaan tot het aanstellen van bodemdeskundige t/m het doen uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek desgevallend het beschrijvend onderzoek.  
Het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige en het uitvoeren van de bodemonderzoeken dient minstens 1 jaar voor het definitief verlaten van de site te gebeuren.

#### **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 bodematteste.."*

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 zal met het oog op de voorgenomen overdracht van voorschreven eigendom, over gaan tot het aanstellen van bodemdeskundige t/m het doen uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek desgevallend het beschrijvend onderzoek.

Het aanstellen van een bodemsaneringsdeskundige en het uitvoeren van de bodemonderzoeken dient minstens 1 jaar voor het definitief verlaten van de site te gebeuren.

#### 14.15 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.<sup>3</sup>
- 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 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.

## 14.16 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 er 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 fietsenbergsplaats, 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);

---

<sup>3</sup> Zie tevens aangekruiste opties in artikel 6.4. (consistentie).

- 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 sloping 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);
- 24 februari 1966 voor het bouwen van een afsluiting met inrijhekken (dossiernummer KW F-2-66).

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 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 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 **beschermden 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 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.

### **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 Electrabel (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 oprichting 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.

#### 14.17 Decreet Natuurbehoud

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

#### 14.18 Bosdecreet

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

#### 14.19 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](http://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. zonevreedde 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.

#### 14.20 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.

#### 14.21 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

#### 7.1 Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20*bis*, §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 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;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.;
- aanleveren van de asbestinventaris.

---

## ARTIKEL 9. NOTARISKEUZE

14.22 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 Joost EEMAN, notaris, met standplaats te Gent

14.23 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 vervulling van de opschortende voorwaarden.**

---

## ARTIKEL 10. PRIJS

10.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: TWAALF MILJOEN VIERHONDERDDUIZEND EURO (€ 12.400.000,00). Deze prijs is betaalbaar op moment van de eigenlijke ingebruikname van de goederen door de Stad Gent en uiterlijk op 31 december 2024, eventueel aangepast zoals hoger gezegd.

---

## 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 15. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

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

- Bij de notariële akte verkoop wordt door de verkoper een **geldig bodemattest** voor elk betrokken perceel voorgelegd waardoor de overdracht kan plaatsvinden (*zie hierboven*). De partijen zijn overeengekomen dat op het moment van het verlaten van de site door de verkoper zijnde 31 december 2024 of vroeger, indien IMEWO de site definitief vroeger verlaten heeft, een actualisatie van dit bodemattest zal worden aangevraagd door de verkoper en overeenkomstig eventueel een oriënterend bodemonderzoek of conformverklaring zal plaatsvinden waaruit blijkt dat er **geen bijkomende vervuiling** is ontstaan sinds de toestand op datum van de notariële akte. De kosten voor een eventueel bijkomende onderzoek zal eveneens ten lasten zijn van Imewo.

- Deze overdracht zal gebeuren onder opschortende voorwaarde van het vervolledigen van de bestaande asbestinventaris waaruit moet blijken dat er geen significante asbesttoepassingen aanwezig zijn in gebouw, andere dan deze gekend op 31/12/2018. Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst wordt door IMEWO de huidige asbestinventaris overhandigd aan de koper.

- De verkoop gebeurt onder de voorwaarde dat de site Bomastraat door de Stad Gent gedurende een periode van 10 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte wordt ontwikkeld in functie van **gemeenschapsvoorzieningen, in eerste instantie te realiseren als onderwijs, park (minstens 1 ha) en buurtondersteunende functies, zoals ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen.**

Voor zover de koper gedurende deze periode een andere invulling dan onderwijs, park of buurtondersteunende functies wil realiseren op de site, zal deze hiervoor vooraf toelating dienen te vragen aan Imewo of dienst rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers, die desgevallend

onderhandelingen kan starten met de koper over de voorwaarden, waaronder prijs, waartegen deze andere invulling kan gerealiseerd worden.

- De verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat De Stad Gent met de VZW "Onderwijspatrimonium van het Bisdom Gent" een **schriftelijk akkoord** heeft bereikt omtrent de verkoop van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, namelijk de percelen 2846K, 2851M, 2846G en 2846F en een deel van het noordelijk deel van de site namelijk een deel van perceel 2758L2 (met een oppervlakte van duizend driehonderd vierkante meter (1.300m<sup>2</sup>)) voor het ontwikkelen van een **schoolproject**. In dit akkoord dient de voorwaarde opgenomen te worden dat de VZW "Onderwijspatrimonium Bisdom Gent" een **erfpachtrecht** tegen een symbolische euro voor de wettelijke maximale duur van 99 jaar zal toekennen aan IMEWO (en/of diens rechtsopvolger) op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2486F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door IMWEO (en/of diens rechtsopvolger).

- De verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat de betrokken schoolbesturen de beoogde **AGION-subsidies** voor de bouw van hun nieuwe scholencomplex hebben bekomen en behouden uiterlijk het moment dat IMEWO de Bomasite definitief zal verlaten hebben. De koper zal op uiterlijke datum van het einde 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 \*\* 2019. Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper



