



2019_AM_00002 namens het college van burgemeester en schepenen betreffende "aankoopovereenkomst site Bomastraat"

Beslissing: Goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 25 maart 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen;
mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Sami Souguir, Elke Decruynaere, Astrid De Bruycker

Motivering

Aan het college van burgemeester en schepenen werd op 7 maart 2019 de aankoopovereenkomst van de site Bomastraat jegens IMEWO en de doorverkoop van een deel ervan aan de vzw Onderwijspatrimonium Gent voorgelegd en geagendeerd voor de gemeenteraad van maart 2019.

Na de goedkeuring door het college, werd de aankoopovereenkomst ter goedkeuring voorgelegd op de raad van bestuur van IMEWO van 15 maart 2019 en kwamen er nog drie opmerkingen op de voorliggende ontwerpovereenkomst:

- Zo wenst IMEWO de nabestemming van het onroerend goed, na aankoop ervan door de Stad, niet gedurende 10 jaar vanaf de akte, maar wel gedurende 18 jaar (zijnde 3 legislaturen) vanaf 1 januari 2019 te beperken tot gemeenschapsvoorziening 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.

- Verder wenst IMEWO– in het kader van haar zoektocht naar een alternatieve locatie voor haar activiteiten en werking op de bomasite- geformaliseerd te zien dat Imewo, indien er in overleg met de Stad Gent geen andere optie gevonden werd op grondgebied van de Stad tegen uiterlijk 30/6/2019, geheel vrij is om in een naburige stad of gemeente haar exploitatiezetel uit te bouwen.

- Tot slot is IMEWO niet bereid om bij het verlaten van de site, enige kost voor (eventuele) sanering (bodemonverontreiniging of asbest) op zich te nemen en wensen zij dit zo in de overeenkomst opgenomen te zien.

Betreffende de eerste vraag van IMEWO tot aanpassing van de termijn van de te respecteren nabestemming:

Het college acht het aanvaardbaar om in te gaan op deze vraag.

Betreffende de tweede vraag tot opname van de mogelijkheid van de vestiging van de administratieve zetel van IMEWO buiten het grondgebied Gent

Gezien de Stad Gent op zich geen doorlaggevend beslissingsrecht heeft over de locatie waar de administratieve zetel van IMEWO zal worden gevestigd na het verlaten van de Boma-site, heeft het opnemen van deze bepaling in de aankoopovereenkomst geen juridische meerwaarde.

Dit neemt niet weg dat het college bereid is te bevestigen geen bezwaar te hebben tegen het vestigen van de administratieve zetel van IMEWO buiten het grondgebied Gent, indien geen passende oplossing binnen Gents grondgebied gevonden wordt.

De Stad engageert zich om IMEWO zo veel mogelijk te ondersteunen in deze laatste zoektocht (alternatieve locatie op Gents grondgebied) .

Betreffende de derde vraag naar het afschuiven van de kosten voor sanering (bodem, asbest) op de koper:

Momenteel staat vast dat er bodemonderzoeken moeten uitgevoerd worden op de percelen 2846F, 2846 G, 2851M, gelet op de VLAREBO-activiteiten die IMEWO tot op de dag van vandaag uitvoert op de site.

De verplichting van IMEWO (als verkoper en tevens ook exploitant) tot het saneren van deze percelen indien dit vereist zou zijn volgens de resultaten van de nog uit te voeren bodemonderzoeken, is een verplichting die rechtstreeks voortvloeit uit het bodemdecreet en geenszins specifiek uit deze overeenkomst.

Contractueel zou de financiële last van deze sanering weldegelijk bij de Stad kunnen worden gelegd, maar gezien op heden nog geen gegevens voorhanden zijn rond de noodzaak en de eventuele omvang van enige sanering, zou dit neerkomen op het ondertekenen van een blanco cheque.

Bovendien werd de schatting van de site opgemaakt vanuit een neutraal sanerings-scenario (geen sanering). Dus indien de Stad hier enige toegevingen in zou doen, dan dient dit in mindering gebracht te worden van de koopsom.

Betreffende de aanwezigheid van asbest in de bestaande gebouwen, is er momenteel overeenkomen dat het goed gekocht wordt uitgaande van de aanwezig asbesttoepassingen zoals deze blijken uit de asbestinventaris van 31/12/2018 – welke IMEWO trouwens nog steeds aan de Stad moet bezorgen. Indien er achteraf toch nog bijkomende significante asbesttoepassingen zouden aanwezig blijken, andere dan deze vermeld op de huidige asbestinventaris, kan de Stad ook daar niet voor instaan gezien wij op heden niet in de mogelijkheid zijn om deze te kennen en IMEWO een informatieplicht heeft/had op dit vlak.

Op deze derde vraag kan dan ook niet ingegaan worden.

In die zin wordt voorgesteld de reeds door het college goedgekeurde ontwerpovereenkomst tot aankoop van de site Bomastraat door de Stad van IMEWO aan te passen in volgende zin:

- De verkoop gebeurt onder de voorwaarde dat de site Bomastraat door de Stad Gent gedurende *een periode van 18 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2019* 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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 21032019_AK_Verkoopovereenkomst IMEWO - STAD GENT - aangepaste versie.pdf (deel van de beslissing)
- 20190322_BR_brief bomasite pt 2 college.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt goed de amendering van het ontwerp gemeenteraadsbesluit betreffende "Sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site - Goedkeuring", geagendeerd op de gemeenteraad van maart 2019, in die zin dat een aangepaste versie van de aankoopovereenkomst tussen IMEWO en de Stad als bijlage bij het ontwerp-gemeenteraadsbesluit wordt gevoegd ter vervanging van de oorspronkelijke bijlage.

**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 Staatblad 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 drieëntwintig 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: drieëntwintigduizend 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).

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 muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

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

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

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

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

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

b. deze die voortvloeien uit de aanwezigheid van infrastructuur van 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

- 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 de geldende huurovereenkomsten en het gebruik van de goederen door de huurders ten laatste tegen het verlijden van de akte zullen beëindigd worden .
- 5.2 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 Bisdome, -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 gronde 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.
- 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 2.9.6.0.3, 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

- 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

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 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.

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.¹
- 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.

¹ Zie tevens aangekruiste opties in artikel 6.4. (consistentie).

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 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 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 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 **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 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.

7.4 Decreet Natuurbehoud

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

7.5 Bosdecreet

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

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

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

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

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

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

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

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

7.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

7.8 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

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

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

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

7.9 Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

Op het goed rust geen vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 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

- 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 Joost EEMAN, 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 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 hypothesen, 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:

- 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 18 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2019 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 (1.300m²)) 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 IMEWO (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



Gent, 22 maart 2019

Geachte dames en heren bestuurders,
Beste leden van de Raad van Bestuur,

Op woensdag 20 maart ontvingen wij van de Raad van Bestuur van Imewo 3 concrete bedenkingen aangaande het dossier Boma-site:

- De periode van tien jaar, waarbinnen Imewo dient geraadpleegd te worden in het kader van eventuele andere bestemmingen dan school of park, werd als te kort aanzien. Zonder voorop te lopen op de uiteindelijke bespreking en beslissing, zou een mogelijkheid daar kunnen zijn om eventueel 18 jaar te voorzien (drie legislaturen, eventueel ingaand met de start van deze legislatuur op 1/1/2019)
- De 'harde' datum van 31/12/2024, tegen wanneer Imewo de site moet verlaten, wordt ter discussie gesteld, omdat dit geen garanties inhoudt dat Imewo effectief tegen dan een andere site heeft gevonden, zeker gelet op de reeds veelvuldig ondervonden moeilijkheden. Daar dient de Stad dus in tegemoet te komen. Een mogelijkheid zou daar kunnen zijn dat er concreet in opgenomen wordt dat Imewo, indien er in overleg met de Stad Gent geen andere optie gevonden werd op grondgebied van de Stad tegen uiterlijk 30/6/2019, geheel vrij is om in een naburige stad of gemeente haar exploitatiezetel uit te bouwen.
- De bepalingen rond saneringen worden als te onduidelijk beschouwd. Imewo is van oordeel dat er bij het verlaten van de site, geen enkele kost voor enige sanering dient betaald te worden (algemeen, asbest, ...). Dit dient effectief op die manier in de overeenkomst te worden opgenomen.

Het college van burgemeester en schepenen is akkoord om de periode van 10 jaar te verlengen naar 18 jaar vanaf 1 januari 2019 en zal dit ook zo in de overeenkomst aanpassen.

Het college van burgemeester en schepenen wil benadrukken dat de Stad zich maximaal zal inspannen om samen een nieuwe locatie te vinden. En dit tegen 30 juni 2019. Verder kan het college bevestigen dat u effectief de vrijheid hebt om in een naburige stad of gemeente uw exploitatiezetel te vestigen. Dit heeft geen impact op de voorliggende overeenkomst. Gezien dit bovendien een gegeven is waarover de Stad geen doorslaggevend beslissingsrecht heeft, zien wij geen juridische meerwaarde in het opnemen van een bepaling in deze zin in de overeenkomst. Bovendien voorziet de overeenkomst de mogelijkheid om half 2020 de einddatum van 31/12/2024 te herzien indien er op dat moment nog geen concrete locatie voorhanden zou zijn in functie van de nieuwe exploitatiezetel.

Tenslotte kunnen we niet ingaan op uw derde en finale bedenking. Wat betreft de saneringsplicht bij overdracht is het volgens het bodemdecreet een wettelijke verplichting voor de overdrager/exploitant van de grond. Hoewel we sterk vermoeden dat er mogelijk geen problemen zijn, kunnen we vandaag dit niet met zekerheid stellen gezien de vereiste bodemonderzoeken hiertoe nog niet zijn uitgevoerd. En op heden is dit ook niet onze verantwoordelijkheid. U begrijpt zonder twijfel dat wij hier geen blanco cheque kunnen geven. Indien deze verplichting wel bij de Stad zou komen te liggen, dan is dit een extra last en zou de kostprijs daarvan van de koopsom dienen te worden in mindering gebracht.

Met vriendelijke groet

Mieke Hullebroeck
Algemeen Directeur

Annelies Storms
Schepenen van Facility Management,
Evenementen en Feesten

