



Vergadering van 12 november 2019

2019_GRMW_01165 Sluiten van een overeenkomst tot kosteloze overname van het onroerend goed gelegen te Gent, Meeuwstraat - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

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 II en Boek III, Titel VI 'Koop'.

Motivering

De kerk St.-Antonius Abt, gelegen in de Meeuwstraat te Gent, is eigendom van de Stad en werd in 2018 aan de erediensdienst onttrokken en in huur gegeven aan vzw Meulestede voor de organisatie van socio-culturele activiteiten.

De parochiekerk werd in 1642 gebouwd en heropgericht in 1731. Langs de zuidelijke gevel werden veel later in 1865 een sacristie en winterkapel toegevoegd.

Ingevolgde de samenvoeging van de parochie St.-Antonius Abt en de parochie St.-Salvator, kwam aan het licht dat de later aangebouwde sacristie geen eigendom is van de Stad maar wel eigendom was van de kerkfabriek St.-Antonius Abt.

De Stad heeft zich steeds gedragen als eigenaar van het *volledige* gebouw, inclusief de sacristie.

Gelet op de ligging (aanbouw aan de kerk), en aangezien het gebruik van dit gebouw niet los kan gezien worden van het gebruik van het eigenlijke kerkgebouw, werd afgesproken de sacristie kosteloos over te dragen aan de Stad zodat de gesplitste eigendomssituatie geregulariseerd kan worden.

De kerkraad heeft beslist bij besluit d.d. 28 mei 2019 de aanbouw kosteloos over te dragen aan de Stad Gent, op voorwaarde dat de Stad alle kosten verbonden aan de overdracht zal dragen.

Hiertoe wordt nu de onderhandse overeenkomst van kosteloze overdracht van het goed, gelegen te Meeuwstraat z/n, kadastraal gekend onder Meeuwstraat 2+, Gent, eerste afdeling, sectie A, perceelnummer 3569 B, in eigendom van de kerkfabriek St.-Salvator, ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

De overdracht is kosteloos.

De kosten m.b.t. de akte worden integraal door de Stad gedragen.

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst van kosteloze overdracht (deel van de beslissing)
- Plan

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst tot kosteloze overdracht van de aanbouw van de kerk Sint-Antonius Abt, gelegen te Gent, Meeuwstraat z/n, kadastraal bekend onder Gent, eerste afdeling, sectie A, perceelnummer 3569 B, met een kadastrale oppervlakte van 58 m².

OVEREENKOMST VAN KOSTELOZE OVERDRACHT

Tussen de ondergetekenden:

1) De openbare instelling 'Kerkfabriek Sint-Salvator', met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sleepstraat 216, gekend onder het ondernemingsnummer 0211 122 554, hier vertegenwoordigd door:

- De heer Roland Hebbelinck, handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter,
- De heer Eric Bauwens, handelend in zijn hoedanigheid van secretaris,
- De heer Charles Kerrinckx, handelend in zijn hoedanigheid van penningmeester,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd 'de kerkfabriek' of 'de overdrager',

en

2) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur van de Stad en OCMW Gent,

In uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd 'de Stad' of 'de verkrijger',

De kerkfabriek en de Stad hierna samen genoemd 'de partijen'.

De overdrager verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de overdracht om niet aan de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Het goed, gelegen te Meeuwstraat z/n, kadastraal gekend onder Meeuwstraat 2+, Gent, eerste afdeling, sectie A, perceelnummer 3569 B, zoals aangeduid op bijgevoegd plan en hierna genoemd 'het goed'.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De overdrager verklaart bij deze over te dragen, onder de gewone waarborgen van recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek, recht tot ontbinding en overschrijvingen van bevel en beslag, aan verkrijgende partij anderzijds, die aanvaardt, wetend dat deze overdracht onherroepelijk voor eigen naam en rekening is, voormeld onroerend goed.

2. Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De overdrager verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:
.....
.....
3. De overdracht van voormeld goed zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de Stad Gent.
4. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze overdracht de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat.
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende het voormelde goed.
6. Op het voormelde goed werden sinds één mei tweeduizend één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de verkrijger.
7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële akte en de andere bijkomende kosten van de overdracht zijn ten laste van de verkrijger.
8. De kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de overdrager zijn ten laste van de verkrijger. Deze leveringskosten zijn het bodemattest, stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen, EPC, controle elektrische installaties en controle van de gebeurlijke aanwezige stookolietank, basisakte en verkavelingsakte, kosten van meting en afpaling, schrappen van bestaande hypotheek.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De verkrijger zal de eigendom van voormelde goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De verkrijger zal het genot en het gebruik van voormelde goed verkrijgen vanaf de ondertekening van deze onderhandse overeenkomst;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goed wordt betaald door de verkrijger;
3. De overdrager verklaart dat het onroerend goed thans verhuurd is en de verkrijger bevestigt in voorkomend geval op de hoogte te zijn van de verhuismodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract;
4. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de overdrager er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de verkrijger. Bij miskennen van deze bepaling zal de verkrijger de keuze hebben om lastens de overdrager ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

STOOKOLIETANKS

Bij het over te dragen goed behoort geen stookolietank. In voorkomend geval is er geen keuringsattest/ conformiteitsattest voorhanden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

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

BRANDVERZEKERING

De overdrager verklaart dat het hier over te dragen goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren.

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

NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de overdrager: notariaat Beyer- Cottenie
- voor de verkrijger: notaris Van der Straeten

BODEMATTEST

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

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 2 juli 2019 onder de refertes 20190390974 - 20190388824 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: 44021 GENT 1 AFD

postnummer: 9000 Gent

straat + nr.: Meeuwstraat 2+

sectie: A

nummer: 3569/00B000

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze gronden niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:

1. Riscogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke -inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris)
3. Bijkomende informatie over overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/ grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet)
5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

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

De overdrager bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet;

De overdrager verklaart met betrekking tot het over te dragen goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de verkrijger, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De verkrijger zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De overdrager verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening of dat er geen procedure tot onteigening loopt of gepland is, of dat het goed het voorwerp is geweest van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
 - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
 - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
 - dat cfr artikel 4.2.1 van het VCRO: Niemand mag zonder voorafgaande (stedenbouwkundige) vergunning (omgevingsvergunning) de hierna volgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: het optrekken of het plaatsen van een constructie, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor er een constructie ontstaat of het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.
 - *Met bomen begroeide oppervlakten ontbossen (zie artikel 3 § 1 en § 2 en artikel 4, 15° van het Bosdecreet).*
 - *Bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2), vellen.*
 - *Het reliëf van de bodem opmerkelijk wijzigen, door onder meer de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt.*
 - *Een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen of van allerlei materialen, materieel of afval, het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies.*
 - *De hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt (Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen).*
 - *Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer.*
 - *Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*
 - *Een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen."*

4. De overdrager verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
 - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: (volgens het RUP Stedelijk Wonen nummer 167) gelegen in stedelijk woongebied Marseillestraat (SW2);
 - De overdrager verklaart dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
 - De overdrager verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, dat voorschreven goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 - De overdrager verklaart dat het overgedragen goed zich wel bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart wel kennis te hebben dat het overgedragen goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
 - De overdrager verklaart dat het goed wel het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht ten gunste van Bijzondere gebieden Vlaamse Wooncode: *ABC, WoninGent, De Gentse Haard, Volkshaard, Habitare+, Wonen, Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk, Vlaams Woningfonds, Stad Gent.*
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De verkrijger verklaart dat hij voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 15 juli 2019 heeft ontvangen en kennis heeft genomen van de inhoud ervan.
6. De overdrager verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de overdrager dat:

1. Het overgedragen goed is niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het overgedragen goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het overgedragen goed betreft wel een perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);

RVV Bijzondere gebieden Vlaamse Wooncode:

ABC

WoninGent

De Gentse Haard

Volkshaard

Habitare+

Wonen

Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk

Vlaams Woningfonds

Stad Gent

Deze overeenkomst geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.

4. Het overgedragen goed betreft geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 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. Indien het overgedragen goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;
5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de overdrager. De verkrijger zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het overgedragen goed op de inventaris;
6. De overdrager verklaart verder dat met betrekking tot het overgedragen goed bij zijn weten:
 - niet bezwaard is met een publiciteitscontract;
 - niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
 - geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen;
 - er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
 - niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
 - dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkrijger erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en neemt deze in de staat over waarop ze zich bij ondertekening van de overeenkomst bevinden.

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

De keuring werd reeds uitgevoerd

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

de installatie is ouder dan 25 jaar en de installatie dateert van voor 30/09/1981, derhalve werd door een erkend controle mechanisme BTV op 1.03.2018....., een proces-verbaal opgesteld conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De verkrijger heeft kennis genomen van dit attest waarvan het origineel zal overhandigd worden aan de notaris ten laatste bij het verlijden van de akte.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze overdracht te zijn overeengekomen om niet.

SLOTBEPALINGEN

Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het administratief toezicht.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Kerkfabriek op zijn maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de notaris.

Voor de kerkfabriek,

Voor de Stad Gent,

De Algemeen Directeur van
de Stad en OCMW Gent

Voor de voorzitter van
de gemeenteraad
(bij delegatiebesluit
van 24 april 2019)

Roland Hebbelinck
voorzitter

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
schepen

Eric Bauwens
secretaris

Charles Kerrinckx
penningmeester

