



Vergadering van 11 februari 2020

2020_GRMW_00118 Sluiten van een verkoopovereenkomst m.b.t. een stadseigendom gelegen te Gentbrugge, Emiel Claeyslaan z/n - 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

In het kader van de realisatie van een nieuw scoutslokaal in Gentbrugge, werd door de eigenaar en bouwheer de vraag gesteld of de Stad bereid is een perceel grond te verkopen.

De Brandweer oordeelde dat de realisatie van het nieuw te bouwen lokaal niet mogelijk is zonder de aanleg van een brandweerweg met een minimale breedte van vier meter.

De eigenaar beschikt maar over een toegangsweg met een breedte van drie meter.

Grenzend aan de toegangsweg bezit de Stad een strook grond, gelegen Emiel Claeyslaan, met een gemeten oppervlakte van 46,7 m².

Door de verkoop van dit perceel aan de eigenaar, zal de brandweerweg met de vereiste breedte gerealiseerd kunnen worden.

De Groendienst werd om advies gevraagd en heeft geen bezwaar tegen een verkoop van dit perceel.

De venale waarde van het perceel werd op 27 augustus 2019 door landmeter - expert dhr. Thomas Couckuyt geschat op € 5.405.

De totale koopsom bedraagt € 5.600:

- voor de venale waarde: € 5.405
- voor de vergoedingen allerlei: taxatie van het goed: € 195

De koper zal eveneens instaan voor het betalen van de notaris en aktekosten.

Hiertoe werd een verkoopovereenkomst opgemaakt met vzw Parochiale Werken Gentbrugge Center, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekouter 8A, gekend in het rechtspersonenregister onder nummer 409 686 725, voor het stadseigendom gelegen te 9050 Gentbrugge, Emiel Claeyslaan z/n, kadastraal gekend onder Gent, Kouter, 21ste afdeling, sectie A, perceelnummer 65C4, met een gemeten oppervlakte van 46,7 m². Deze overeenkomst wordt nu ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid over de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond het minimale bedrag van de schuldvordering van de Stad, wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 5.600,00

De totale koopsom bedraagt € 5.600: - voor de venale waarde: € 5.405 - voor de vergoedingen allerlei: taxatie van het goed: € 195 De koper zal instaan voor het betalen van de notaris en aktekosten.

Dienst*		Vastgoed
Budgetplaats		347250000
Categorie*		I
2020		5.600,00
Totaal		5.600,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verkoopovereenkomst (deel van de beslissing)
- Plan

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde verkoopovereenkomst betreffende een strook grond, gelegen te Gent, 21ste afdeling, gelegen te 9050 Gentbrugge, Emiel Claeyslaan z/n, kadastraal gekend onder Gent, Kouter, sectie A, perceelnummer 65C4, met een oppervlakte volgens meting van 46,7 m², met vzw Parochiale Werken Gentbrugge Center, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekouter 8A, gekend in het rechtspersonenregister onder nummer 409 686 725, voor een totale koopsom van 5.600 EUR

Artikel 2:

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

VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) **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 enerzijds en hierna genoemd 'de Stad', of 'de verkoper',

en

2) **De vereniging zonder winstoogmerk Parochiale Werken Gentbrugge Center**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Gentbruggekouter 8A, gekend in het rechtspersonenregister onder nummer 409 686 725, hier vertegenwoordigd door:

- Johan Goedefroot, in zijn hoedanigheid van voorzitter, en
- Alain Van Autreve, in zijn hoedanigheid van secretaris,

Ondergetekende anderzijds en hierna genoemd 'de koper'.

Hierna samen genoemd 'de partijen'.

OVEREENKOMST

De koper verklaart bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de aankoop van volgend goed in eigendom van de Stad Gent:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Een perceel, gelegen te 9050 Gentbrugge, Emiel Claeyslaan z/n, kadastraal gekend onder Gent, Kouter, 21^{ste} afdeling, sectie A, perceelnummer 65C4, met een gemeten oppervlakte van 46,7 m², aangeduid in rood op het opmetingsplan in bijlage.

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting d.d. 6 januari 2020, opgemaakt door Lode Fonck, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

De (ver)koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van Lode Fonck als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Verkopende partij verklaart bij deze te verkopen, 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 kopende partij anderzijds, die aanvaardt, wetend dat deze aankoop onherroepelijk voor eigen naam en rekening is, voormeld onroerend goed;
2. Het goed wordt verkocht 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 muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper 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 koper;
4. Het goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop 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 koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;
7. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper;
8. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de koper. Deze leveringskosten zijn het bodemattest, stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen, en desgevallend 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 koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;

3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed thans niet verhuurd is.

STOOKLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank. In voorkomend geval is er geen keuringsattest/conformiteitattest voorhanden.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het hier verkochte 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 verkoper: notaris Van der Straeten
- voor de koper: notaris Van der Straeten

BODEMATTEST

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

Dit attest werd door OVAM afgeleverd op 19 augustus 2019 onder de referenties 20190474030 - 20190472539 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

afdeling: 44022 GENT 21 AFD/GENTBRUGGE 1AFD/

postnummer: 9050

straat + nr.: Emiel Claeyslaan

sectie: A

nummer: 0065/00C004

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. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke -inventaris](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 verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De verkoper 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 verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de koper, 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 verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening 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 stamontrek 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 wijziging, 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 woonegelegenheden 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 verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
 - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: volgens het RUP STEDELIJK WONEN gelegen zijn in een zone voor stedelijk woongebied;
 - De verkoper 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 verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, dat voorschreven goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 - De verkoper verklaart dat het verkochte goed zich wel bevindt binnen de grenzen van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
 - De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht;
 - De verkoper verklaart 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 22 augustus 2019 heeft ontvangen en kennis heeft genomen van de inhoud ervan.
6. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte 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 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;
3. Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
4. Het verkochte 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 verkochte 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 verkoper. De koper 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 zijn hoofd en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;

6. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun 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

Bij het verkochte goed horen geen elektrische installaties. De verkoper is bijgevolg vrijgesteld van het leveren van een keuringsbewijs.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

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

- voor de venale waarde: **€ 5.405**
- voor de vergoedingen allerlei: taxatie van het goed: **€ 195**
- **Totaal: € 5.600**

De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van overschrijving.

SLOTBEPALINGEN

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 Stad Gent ten stadhuisse;
- de koper op zijn maatschappelijke zetel.

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.


Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de koper,

De Algemeen
Directeur van de
Stad en OCMW
Gent

Voor de
Burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 24 april 2019)



Mieke
Hullebroeck

Annelies Storms
schepen

Johan Goedefroot
voorzitter

Alain Van Autreve
secretaris

