

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk **“WONINGENT”**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Lange Steenstraat, 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent met ondernemingsnummer 0400.032.156, met nummer van de belasting over de toegevoegde waarde BE 400.032.156.

Opricht onder de benaming "Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen" bij akte verleden voor notaris Arthur Rombaut, destijds te Gent, op twintig oktober negentienhonderd en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeven en acht november nadien, onder nummer 5431.

Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd en onder andere bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, waarbij de maatschappelijke benaming gewijzigd werd in "WoninGent Nv" en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Pierre Verschaffel, te Gent, op tien mei tweeduizend en vijf, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negentien mei nadien onder nummer 05074823.

De statuten werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering, waarbij de vennootschap werd gewijzigd naar een vennootschap met sociaal oogmerk zonder de rechtsvorm zelf te wijzigen, en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Pierre Verschaffel, voornoemd, op veertien mei tweeduizend en negen, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig mei nadien, onder nummer 09075358.

De statuten werden gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders, waarbij de vennootschap werd omgevormd naar een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk en waarbij de maatschappelijke benaming werd gewijzigd in "WoninGent" en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Christophe Blindeman, geassocieerd notaris te Gent, op éénendertig maart tweeduizend en elf, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf mei nadien, onder nummer 11071038.

De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "WoninGent" is in de rechten en verplichtingen getreden van de coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk "De Goede Werkmanswoning", destijds te Gent, en "Huisvesting Scheldevallei", destijds te Gentbrugge, ingevolge fusie met deze laatsten, bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vennoten, waarbij de statuten gewijzigd werden, en waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Christophe Blindeman, geassocieerd notaris te Gent, op dertig juni tweeduizend en elf, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van één augustus nadien, onder nummer 11118239.

De statuten werden de laatste maal gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van vennoten, waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Anne-Marie Schoorman, te Gent, op achttien juni tweeduizend vijftien, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van acht juli nadien, onder nummer 15097438.

Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 21 van haar statuten door Mevrouw **WOUTERS Karin** Emilie Lucienne Edith, geboren te Schoten op zestien december negentienhonderd drieënzestig, wonende te 2870 Puurs-Sint-Amands, Gansbroekstraat, 38, handelend in haar hoedanigheid van algemeen directeur van voornoemde vennootschap, daartoe benoemd bij beslissing van de raad van bestuur van veertien mei tweeduizend en negen, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van zeventien september nadien, onder nummer 09131412.

verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn verklaart zich te verbinden tot de verkoop jegens de Stad Gent van het hierna omschreven goed, onder de hierna opgenomen voorwaarden.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Gent – tweede afdeling

Een perceel grond met het erop staand standbeeld gelegen te 9000 Gent, Ijkmeesterstraat, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, tweede afdeling, sectie B, deel van perceelnummers 823G2, 848K en 848L met een totale oppervlakte volgens meting van één are dertien centiare achtenveertig decimilliare (113,48 m²).

Voorschreven onroerend goed heeft als gereserveerd perceelsidentificatienummer 1824/A P0000.

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat als lot 1 in gele kleur op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 20 december 2019 door Kris Audenaert, 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.

Deze verkoop zal geschieden onder de volgende voorwaarden, onder uitdrukkelijke aanvaarding van dewelke de verkoper die onderhavige belofte tot verkoop doet :

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 de Stad Gent.
2. Het goed wordt verkocht in de staat waarin ze op heden zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.
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 verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat.
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende voormeld goed.
6. Op voormeld goed werden sinds één mei tweeduizend één geen werken 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 voor het opmetingsplan zijn ten laste van WoninGent.

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld goed 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 voormeld goed worden betaald door de koper.

STOOKOLIETANKS

Bij het verkochte goed behoort geen stookolietank.

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 Schoorman Anne-Marie
- voor de koper: notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen

BODEM

WoninGent verklaart voorafgaandelijk een kopie te hebben ontvangen van de door de Stad Gent aangevraagde bodemattesten.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 6 januari 2020 onder de refertes 20200009558 – 20200009495 - 20200009512 waarvan de inhoud luidt als volgt:

Perceel 823G2

1. Kadastrale gegevens

afdeling: tweede

postnummer: 9000

straat + nr.: Ijkmeesterstraat

sectie: B

nummer: 823G2

Verder 'deze grond' genoemd.

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 27.04.1994, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

Datum: 27.04.1994

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek op het Voormalig Excelsior-Terrein te Gent (Steendam-Ijkmeesterstraat-Nieuwpoort)

AUTEUR: Geolab BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Perceel 848K en 848L

1. Kadastrale gegevens

afdeling: tweede

postnummer: 9000

straat + nr.: Ijkmeesterstraat

sectie: B

nummer: 848K en 848L

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 Opmerkingen

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Perceel 823G2

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

De verkoper verklaart dat sinds het oriënterend bodemonderzoek van 27.04.1994 :

- er geen risico-inrichting/vlarebo-activiteit meer gevestigd is of was op voormelde grond,
- én de bestemming en de ruimtelijke omschrijving van voormelde grond niet gewijzigd is,

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.

Perceel 848K en 848L

De verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werd 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.

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.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed:

- niet opgenomen is in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken), behalve percelen 848K en 848L die opgenomen zijn in de inventaris archeologische zones.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 4 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- niet definitief beschermd is als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

- niet opgenomen is in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en de verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

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 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 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, met uitzondering van :

Perceel 823G2

Gemeentelijk dossiernummer : 1993/803

Onderwerp : de oprichting van een sociaal huisvestingscomplex (aanpassing vergunning 3/11/93)

Gemeentelijk dossiernummer : 1993/186

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. S-10-63

Onderwerp : het afbreken en uitbreiden van een nijverheidsinstelling

Gemeentelijk dossiernummer : 1996/445

Onderwerp : het uitvoeren van wegenwerken, het aanleggen van de riolering en voetpaden

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. S-14-63

Onderwerp : het bijbouwen van een flesafrekkerij

Gemeentelijk dossiernummer : 1991/512

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : 1993/536

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Perceel 848K

Gemeentelijk dossiernummer : 1991/512

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : 1993/536

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : 1993/186

Onderwerp : het slopen van gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. S-14-63

Onderwerp : het bijbouwen van een flesafrekkerij

Gemeentelijk dossiernummer : KW I-1-63

Onderwerp : slopen 5 woonhuizen

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. S-31-63

Onderwerp : aanbrengen loggia (wijziging vorige vergunning tot bijbouwen flesafrekkerij

Litt. S-14-63 dd. 27/05/1963)

Perceel 848L

Gemeentelijk dossiernummer : 1996/445

Onderwerp : het uitvoeren van wegenwerken, het aanleggen van de riolering en voetpaden

Gemeentelijk dossiernummer : Litt. S-14-63

Onderwerp : het bijbouwen van een flesafrekkerij

- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is:
Gewestplan Gentse en Kanaalzone : woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- 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 uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 - De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed 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 geldt. De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Waterweg / Vlaamse Wooncode / ..., behalve voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Waterweg voor perceel 823G2.
 - dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De Stad Gent verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 14 januari 2020 en 9 maart 2020 heeft ontvangen. WoninGent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundige uittreksels en kennis genomen te hebben 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 bouwovertrekking met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DIVERSE VERKLARINGEN

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn weten:

- niet bezwaard is met een publiciteitscontract
- niet getroffen is door een bezwarende rooilijn
- er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming
- niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is
- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is
- niet gelegen in:
 - mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - effectief overstromingsgevoelig gebied
 - een afgebakend overstromingsgebied
 - een afgebakende oeverzone

SPLITSING

In toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zal door de instrumenterende notaris de splitsing worden aangevraagd.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren te zijn overeengekomen dat de overdracht wordt toegestaan zonder vergoeding omwille van het voordeel dat de zaak voor de beide partijen biedt.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE

Onderhavige verkoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de gemeenteraad aanhangig te maken.

De verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichthoudende overheid

De verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop.

Gent,

handtekening