
2022_GR_00188 Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1B - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 28 maart 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Misplon; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sofie Bracke

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

Vzw 'VC Zwijnaarde' is één van de 15 Gentse voetbalclubs met een jeugdwerking en heeft haar thuisbasis op de voetbalaccommodatie, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1B. De terreinen, in private eigendom, worden door de voetbalclub 'VC Zwijnaarde', rechtstreeks in huur genomen van de eigenaar.

De vzw beschikt over een clubgebouw met cafetaria en kleedaccommodatie, 1 A-terrein en 2 trainingsvelden waarvan 1 klein trapveld.

De vzw is één van de grootste verenigingen van Zwijnaarde met een jeugdwerking. De club werkt financieel transparant met een duidelijk onderscheid tussen jeugd- en seniorenwerking. VC Zwijnaarde is een gezonde en goed georganiseerde club en is bereid om de werking te verbreden en verdiepen maar is momenteel beperkt in haar groei omwille van de verouderde accommodatie.

In 2017 ondersteunde de Stad Gent de voetbalclub voor het eerst, zowel in de onderhoudswerken aan het A-terrein als in de onderhoudswerken/herstellingen aan het clubgebouw. Zo stelde de Sportdienst, door middel van een investeringssubsidie ten bedrage van 23.500,00 euro, de vzw 'VC Zwijnaarde' in de mogelijkheid volgende zaken aan de accommodatie uit te voeren:

- vervanging van de hoogrendementsketel;
- vernieuwing van de lichtinfrastructuur;
- installatie van drukschakelaars op de bestaande doucheinfrastructuur;
- opfrissing van het clubgebouw.

Bijkomend voorzag de Sportdienst in de aankoop van een zitmaaier, grasmaaier en automatische sproeiwagen. De nood aan een kunstgrasveld werd toen voor de 1ste maal besproken, in acht genomen het ledenaantal van de voetbalclub en hun beperkt aantal terreinen.

Gelet op de reeds gemaakte investeringen door de Stad Gent en de noodzaak naar bijkomende investeringen aan de accommodatie is het wenselijk dat de Stad Gent over meer zekerheden beschikt. De Stad Gent is immers geen partij in de overeenkomst tussen de eigenaar en de voetbalclub. Bovendien heeft de eigenaar, op basis van de huidige overeenkomst, het recht om te allen tijde de huurovereenkomst met de voetbalclub te beëindigen, waardoor er geen zekerheid is dat alle gedane investeringen ook op langere termijn blijven renderen.

Vanuit sport- voetbalbeleid is het voor de Stad Gent uiterst belangrijk dat VC Zwijnaarde verder kan blijven bestaan, meer nog dat de groeimogelijkheden worden ondersteund en de huidige accommodatie ten minste kan behouden worden.

De Stad beoogt volgende investeringswerken voor de sportinfrastructuur:

- omvorming van het hoofdveld naar een kunstgrasveld;
- screening en, waar nodig, aanpassing van de volledige accommodatie (aandacht voor veiligheid, milieu, ...);
- verhelpen op KT van alle inbreuken aan de accommodatie (keuringen, attesten, vergunningen, ...).

Om die investeringen te kunnen doen, is het voor de Stad een voorwaarde om voldoende rechten te hebben op de gronden, en bij voorkeur om eigenaar te zijn.

Begin 2021 werden de onderhandelingsgesprekken met de eigenaar opgestart voor de aankoop van de voetbalaccommodatie. Eind 2021 bereikten de eigenaar en de Stad een akkoord over de aankoop.

Na verwerving zal de Stad de accommodatie in beheer inbrengen bij TMVW. TMVW zal de investeringswerken uitvoeren en het verdere beheer opnemen.

De waarde van de gronden met gebouw werd geschat in opdracht van de Stad Gent door bv 'Claeyssens en Couckuyt', op 460.000,00 euro (of 25,00 euro/m²) voor een invulling met voetbalvelden, en op 829.980,00 euro (of 45,00 euro/m²) voor een invulling met niet-overdekte paddelsterreinen. De schatter hield daarbij in het scenario 'niet-overdekte paddelsterreinen' rekening met een risicofactor, omdat het nog niet duidelijk was of niet-overdekte paddelsterreinen wel degelijk vergunbaar zouden zijn.

Na grondig onderzoek (en overleg met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning) is gebleken dat de realisatie van niet-overdekte paddelkooien wellicht mogelijk is. Bovendien had de eigenaar reeds een aantal aanbiedingen van kandidaat-kopers die op een deel van het perceel een paddelclub wensen in te richten. Hiervoor gaf de eigenaar mee dat prijzen van 60,00 euro/m² en 75,00 euro/m² geboden werden. Hetgeen 15,00 tot 30,00 euro/m² duurder is dan de waarde opgenomen in het taxatierapport.

Gelet op het feit dat er geen alternatieve locaties zijn voor VC Zwijnaarde en de Sportdienst absoluut een voetbalclub in Zwijnaarde wil behouden, en gelet op het risico dat de voetbalterreinen zouden verdwijnen of verminderen als de eigenaar het terrein of een deel ervan zou verkopen voor een paddelclub, heeft de Stad een hoger bod gedaan voor de totale site voor een bedrag van 1.106.640,00 euro (zijnde 60,00 euro/m²).

De terreinen grenzen aan de begraafplaats en depot van de Groendienst, gelegen aan Hondelee. Dit kan ook kansen bieden voor de verder te onderzoeken opportuniteit om in de toekomst een gemeenschapscluster Sport-Jeugd-Begraafplaats Scheldevallei te creëren.

Hiertoe werd tussen partijen een onderhandse verkoopovereenkomst opgemaakt, die door middel van onderhavig besluit, ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 23/02/22

Vastleggingnummer(s): 4522000268

Voorgestelde uitgaven: € 1.163.140,00

Gebudgetteerd: Neen

De verkoopprijs voor een bedrag van 1.106.640,00 euro. Te vermeerderen met de aktekosten

Dienst	Sport
Budgetplaats	3447400PO
Categorie*	I
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2021	1.106.640,00
Totaal	1.106.640,00

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Niet van toepassing.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Onderhandse Verkoopovereenkomst (deel van de beslissing)

- Taxatierapport

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimitéit

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde overeenkomst tot aankoop van een voetbalaccommodatie, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1B, kadastraal bekend onder Gent, Scheldeakkers en Hondelee 24+, 24ste afdeling, sectie C, perceelnummers 492G, 505G en 505E, met een oppervlakte volgens kadaster van 18.244 m², mits de prijs van één miljoen honderd en zesduizend zeshonderd veertig euro (1.106.640,00 euro).

2022_GR_00188 - Sluiten van een aankoopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Zwijnaarde, Hondelee 1B



ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

- 1) De nv '**D EN D VASTGOED**', met maatschappelijke zetel te 9800 Deinze, Karmstraat 9 bus C, ingeschreven in het RPR te Gent, onder nummer 0446.296.208, hier vertegenwoordigd door de heer Andreas De Rycke, in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, dewelke verklaart de vennootschap rechtsgeldig te kunnen verbinden en te vertegenwoordigen.

Hierna genoemd: '**de verkoper**'.

De verkoper verklaart bevoegd en bekwaam te zijn om de verkoop te kunnen verrichten, alsook de enige eigenaars te zijn van het hierna vermelde onroerend goed.

En

- 2) De **Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het RPR te Gent, onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:
 - a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management
 - b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

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

Hierna genoemd: '**de koper**' of '**de Stad Gent**'.

De koper verklaart bevoegd en bekwaam te zijn om de aankoop te kunnen verrichten.

Partijen 1) en 2) hierna samen ook genoemd: '**de partijen**'.

Is overeengekomen wat volgt:

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt, de volle eigendom van het hierna beschreven onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Een sportaccommodatie, gelegen te Gent (Zwijnaarde), Hondelee 1B, kadastraal opgedeeld als volgt:
1/ Een weiland, kadastraal bekend onder Gent (Zwijnaarde), Scheldeakkers, 24^{ste} afdeling, sectie C, perceelnummer 492G, met een oppervlakte volgens kadaster van 2.510m²;
2/ Een sportterrein, kadastraal bekend onder Gent (Zwijnaarde), Scheldeakkers, 24^{ste} afdeling, sectie C, perceelnummer 505G, met een oppervlakte volgens kadaster van 15.356m²;
3/ Een sportgebouw, kadastraal bekend onder Gent (Zwijnaarde), Hondelee 24+, 24^{ste} afdeling, sectie C, perceelnummer 505E, met een oppervlakte volgens kadaster van 378m².

Deze verkoop zal geschieden onder de volgende voorwaarden:

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De verkoper 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. De goederen worden 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. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er geen te hebben gevestigd;
3. De overdracht van voormelde goederen 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. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
6. Op de voormelde goederen 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 betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn deels ten laste van de koper, en deels ten laste van de verkoper. De leveringskosten ten laste van de koper zijn de kosten voor het bodemattest en de stedenbouwkundige uittreksel/inlichtingen. De leveringskosten ten laste van de verkoper zijn deze voor het keuringsattest van de elektrische installatie en deze het schrappen van een 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;
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 verhuurd is. Hij verklaart de koper op de hoogte te hebben gesteld van de verhuuringsmodaliteiten zoals bedongen in het huurcontract waarvan hij verklaart de koper een kopie te hebben overhandigd.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en de interest over te dragen aan de koper.

De koper zal het vrij gebruik ervan bekomen na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en de opzegmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake biedt;

In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de verkoper er zich toe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten,



noch de lopende huurovereenkomst te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de koper. Bij miskening van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat;

4. De koper verklaart het goed te verwerven met oog op het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van de sportinfrastructuur, dienstig als voetbalaccommodatie. De koper houdt zich eraan voor een periode van 10 jaar, vanaf het verlijden van de authentieke akte, het goed niet aan te wenden als paddelaccommodatie.

De koper verklaart de naleving van deze verplichting ook op te leggen aan al haar rechtsverkrijgenden. Alle akten, inhoudende overdracht of aanwijzing van eigendom, genot of andere rechten, de huurcontracten inbegrepen, zullen uitdrukkelijk moeten bedingen dat de nieuwe belanghebbenden kennis hebben van deze voorwaarde en dat deze belanghebbenden deze verplichting dienen na te leven gedurende de alsdan resterende periode van 10 jaar.

STOOKOLIETANKS

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

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed geen energieprestatiecertificaat moet worden opgemaakt omdat voor het bij deze overeenkomst verkochte goed, gelegen in het Vlaams Gewest, geen enkele publiciteit werd gevoerd aangaand de verkoop ervan.

BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart geen verzekering te hebben afgesloten in het kader van zijn aansprakelijkheid als eigenaar tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren, en verklaart op de hoogte te zijn van zijn aansprakelijkheid, tot en met de dag van het verlijden van de akte.

De koper verbindt zich ertoe met ingang van het verlijden van de authentieke akte het goed te verzekeren tegen brandschade, ter vrijwaring van de verkoper.

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, voorwerp van onderhavige verkoopovereenkomst, tussen de ondertekening van de onderhavige verkoopovereenkomst en de notariële akte, heeft de koper het recht af te zien van de verdere aankoop, hetzij de voorwaarden aangaande de verkoop te heronderhandelen.

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: geassocieerde notarissen 'Wylleman - Van de Keere - Van Maelzeke', notaris Ruben Van Maelzaeke te Evergem
- voor de koper: geassocieerde notarissen 'notariaat 9070', notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen

BODEMATTEST

De verkoper verklaart een kopie ontvangen te hebben van de door de Stad aangevraagde bodemattesten.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 4 juni 2020 onder de refertes 20200309416, 20200309418 en 20200309417 waarvan de inhoud luidt als volgt:



1/ perceel met nr. 492G

'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 risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.'

2/ perceel met nr. 505G

'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 risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.'

3/ perceel met nr. 505E

'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 risicogrand 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.'

De verkoper verklaart 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 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.

4

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 bij zijn weten het goed niet opgenomen 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).

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 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:

1/ Perceel met nr. 492G

- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
op 10 oktober 1985, voor het bouwen van een clublokaal, met als dossiernummer 1985/860;

- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' is: **'groengebied' en 'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden'**. Tevens is het Bijzonder Plan van Aanleg 'Hondelee', goedgekeurd bij beslissing van 28 april 1986, van toepassing, waarbij de stedenbouwkundige bestemming werd bepaald op: **'zone voor sportpleinen, zone voor buffergroen, zone voor parkeerplaatsen'**.
- 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 goederen 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.
- dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

2/ Perceel met nr. 505G

- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
op 3 november 1971, voor het bouwen van een kantine, met als dossiernummer 1971 ZW 1153
op 10 oktober 1985, voor het bouwen van een clublokaal, met als dossiernummer 1985/860
op 15 januari 1991, voor het rooien van 18 populieren, met als dossiernummer 1990/90090;
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' is: **'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden'**. Tevens is het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Thematisch RUP Groen', goedgekeurd bij beslissing van 28 september 2021, van toepassing, waarbij de stedenbouwkundige bestemming werd bepaald op: **'zone voor bos'**. Alsook is het Bijzonder Plan van Aanleg 'Hondelee', goedgekeurd bij beslissing van 28 april 1986, van toepassing, waarbij de stedenbouwkundige bestemming werd bepaald op: **'zone voor sportpleinen, zone voor buffergroen, zone voor parkeerplaatsen, zone voor sport-akkomodaties'**.
- 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 goederen 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 wel het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht 'RVV RO Gemeentelijk RUP' ten gunste van de **Stad Gent en Stadsontwikkeling Gent**.
- dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.

3/ Perceel met nr. 505E

- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:
op 3 november 1971, voor het bouwen van een kantine, met als dossiernummer 1971 ZW 1153
op 15 januari 1991, voor het rooien van 18 populieren, met als dossiernummer 1990/90090;
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' is: **'landschappelijk waardevolle agrarische gebieden'**.

6

Tevens is het bijzonder plan van aanleg 'Hondelee', goedgekeurd bij beslissing van 28 april 1986, van toepassing, waarbij de stedenbouwkundige bestemming werd bepaald op: **'zone voor sport-akkomodaties, zone voor sportpleinen'**.

- 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 goederen 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.
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
5. De Stad Gent verklaart dat hij de verkoper voor de opmaak van onderhavig document betreffende de goederen de stedenbouwkundige uittreksels de dato 12 oktober 2021 en de dato 18 oktober 2021 heeft overhandigd 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 bouwovertrekking met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed valt onder toepassing van het recht van voorkoop voorzien in de artikelen 5.76 tot en met 5.81 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, hierna ook kort genoemd de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De verkoper verklaart meer bepaald het volgende:

- Het verkochte goed betreft niet een woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76 §1 van het Vlaams Decreet Wonen van 2021, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, van datzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft geen woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van voormeld decreet, of in de inventaris.

Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld in artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt deze overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in dat artikel.

DIVERSE VERKLARINGEN

De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:

1/ Perceel met nr. 492G

- 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 geheel en niet gedeeltelijk gelegen in:

- * Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
- * Effectief overstromingsgevoelig gebied
- * Een afgebakend overstromingsgebied:
- * Een afgebakende oeverzone:
- gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is.

2/ Perceel met nr. 505G

- 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 geheel en niet gedeeltelijk gelegen in:
 - * Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - * Effectief overstromingsgevoelig gebied
 - * Een afgebakend overstromingsgebied:
 - * Een afgebakende oeverzone:
- gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud niet van toepassing is;
- gedeeltelijk gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is.

3/ Perceel met nr. 505E

- 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 geheel en niet gedeeltelijk gelegen in:
 - * Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - * Effectief overstromingsgevoelig gebied
 - * Een afgebakend overstromingsgebied:
 - * Een afgebakende oeverzone:
- gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
- niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De koper werd voldoende ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst 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 koper en op zijn kosten.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De verkoper verklaart deze verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van één miljoen honderd en zesduizend zeshonderd veertig euro (1.106.640 euro).

De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een voorafgaandelijke overschrijving naar de rekening van de instrumenterende notaris, waarover kwijting zal worden verleend.

GESCHILLEN



Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De verkoper verklaart in kennis te zijn dat de ondertekening van onderhavige onderhandse verkoopovereenkomst pas kan geschieden door de koper nadat de gemeenteraad haar goedkeuring heeft verleend over de aankoop door de Stad Gent van de onroerende goederen, voorwerp van onderhavige onderhandse verkoopovereenkomst.

Indien de Stad Gent uiterlijk 30 juni 2022, volgend op de ondertekening van onderhavige onderhandse verkoopovereenkomst door de verkoper, niet beschikt over een goedkeuring door de gemeenteraad, vervalt de verbintenis van de verkoper ten aanzien van de Stad Gent.

Onderhavige onderhands verkoopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de toezichthoudende overheid de beslissing van de gemeenteraad, om over te gaan tot de aankoop van de onroerende goederen voorwerp van onderhavige onderhandse verkoopovereenkomst, niet schorst of vernietigd.

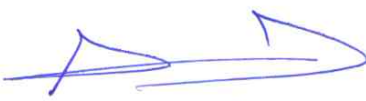
De partijen verbinden zich ertoe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen 4 maanden vanaf de vervulling van de opschortende voorwaarde.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent, op *15 december 2021*
Ieder partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper

D EN D VASTGOED	STAD GENT	
		
Andreas De Rycke gedelegeerd bestuurder	Annelies Storms schepen	Mieke Hullebroeck Algemeen Directeur Stad en OCMW Gent

