



Vergadering van 12 oktober 2023

2023_RMW_00125 Verkoop landbouwgrond te Tielt aan de Vlaamse Landmaatschappij - Goedkeuring

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 78, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, artikel 1582 en volgende en Titel XVIII.

Decreet betreffende de landinrichting d.d. 28/03/2014, art. 7.1.5.

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door de besturen van de erkende erediensten.

Nota beheer en verkoop patrimonium OCMW Gent in beheer van sogent voor de periode 2020-2025, vastgesteld door de OCMW-Raad op 27 april 2021.

Motivering

In uitvoering van het besluit van de OCMW-raad van 31 mei 2023 wordt hierbij de verkoopakte voor de verkoop van de kadastrale percelen Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 587, 679B, 684A, 693, 694A02, 694D, 697D, 710, 711, 736, 740A, 741A en sectie C, nummers 260B, 270A, 317B en 343 met een kadastrale oppervlakte van 12 ha 55 a 21 ca aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) aan de geschatte waarde van 15 november 2018 en zoals op 3 april 2019 aangeboden aan de VLM in het kader van het voorkeurrecht, zijnde een bedrag van 1.024.685,00 euro. De leveringskosten zijn ten laste van de VLM. Deze verkoop valt onder de uitzonderingen op het moratorium op de verkoop van landbouwgronden zoals die voorzien zijn in de beslissing van de OCMW-raad van 28 november 2022 tot verlenging van het moratorium op de verkoop van landbouwgronden tot 31 december 2024.

De bruiklenen op deze percelen werden opgezegd en al de te verkopen percelen zullen vrij zijn van gebruik op 31 december 2023.

Bij de opmaak van de ontwerpakte werd een afwijking op de kadastrale oppervlaktes opgemerkt bij 3 kadastrale percelen (697D (+ 214 m²), 694A2 (+ 1 m²) en 694D (- 111 m²) voor in totaal 104 m² extra). Deze is te wijten aan recente opmetingen van aanliggende percelen waardoor het kadaster deze 3 OCMW-percelen een andere kadastrale oppervlakte gaven. De kadastrale nummers zijn dezelfde gebleven. Er wordt in totaal geen 12 ha 54 a 21 ca (zoals goedgekeurd op de OCMW-raad van 31 mei 2023) maar **12 ha 55 a 25 ca** verkocht. In het schattingsverslag van

15 november 2018 werden deze percelen geschat aan 8,00 euro/m². Dit maakt een prijsaanpassing van 1.023.853,00 euro naar **1.024.685,00 euro** (832,00 euro meer = 104 m² x 8,00 euro/m²).

Notaris Nicolas Verstraete ('t Hoge 30 - 8700 Tielt) werd aangesteld door zowel de VLM als het OCMW van Gent om de verkoopakte op te maken en te verlijden.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslaan van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van de akte voor zover de nodige kwijtingen voorhanden zijn bij overschrijving.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Verwachte ontvangsten: € 1.024.685,00

Gebudgetteerd: Ja

Prijs werd bepaald via de schattingswaarde d.d. 15 november 2018 aangepast aan de gewijzigde oppervlakte

Dienst*	O15 Vastgoed
Budgetplaats	Z20000002
Categorie*	2600100
2023	1.024.685,00 euro
Totaal	1.024.685,00 euro

Bijgevoegde bijlage(n):

- verkoopakte (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de verkoop van de kadastrale percelen Tielt, 6de afdeling Aarsele, sectie B, nummers 587, 679B, 684A, 693, 694A02, 694D, 697D, 710, 711, 736, 740A, 741A en sectie C, nummers 260B, 270A, 317B en 343 met een kadastrale oppervlakte van 12 ha 55 a 25 ca aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) aan de geschatte waarde van 15 november 2018 en zoals op 3 april

2019 aangeboden aan de VLM in het kader van het voorkeurrecht, zijnde een bedrag van 1.024.685,00 euro zoals beschreven in de bijgevoegde ontwerpakte. De leveringskosten zijn ten laste van de VLM.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving voor zover de nodige kwijtingen voorhanden zijn bij overschrijving.

Op heden ■ TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG

Voor ons, ■ **NOTARIS DIRK DELBAERE**, ter standplaats Gent, vervangende zijn ambtgenoot notaris Nicolas Verstraete ter standplaats Tielt (Aarsele), wettelijk belet.

ZIJN VERSCHENEN

1. Het "**OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**" met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, RPR Gent afdeling Gent BTW BE0212.214.125.

Alhier vertegenwoordigd door haar vast bureau, voor wie handelen:

- de heer SOUGUIR Sami, schepen van cultuur, stadsontwikkeling en ruimtelijke planning, geboren te Gent op 27 januari 1975, wonende te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Wallekensstraat 32, handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van **3 januari 2023**;

- mevrouw HULLEBROECK Miele Helena Remi, algemeen directeur stad en OCMW Gent, geboren te Gent op 12 oktober 1980, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77.

Handelend in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad genomen op 31 mei 2023 en ■23 oktober 2023, waarvan een eensluidend uittreksel aan huidige akte gehecht blijft. Voormelde beslissing werd niet vernietigd in het kader van het bestuurlijk toezicht door de toezichthoudende overheid.

Hierna ook de **verkoper(s)** genoemd.

2. De **VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**, naamloze vennootschap van publiek recht, met zetel te 1210 Brussel, Koning Albert II – laan 15, 0236.506.685, RPR Brussel, opgericht bij het decreet van 21 december 1988 (B.S. 29 december 1988), het laatst gewijzigd bij het decreet van 2 april 2021 (B.S. 28 april 2021), waarvan de statuten werden goedgekeurd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1988, (B.S. 2 maart 1990), het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 mei 2021 (B.S. 25 mei 2021),

Hier vertegenwoordigd door de heer Tino Hellebuck, adjunct van de directeur bij de Vlaamse Landmaatschappij, woonplaats kiezend op de zetel van de Vlaamse Landmaatschappij, Koning Albert II-laan 15 te 1210 Brussel, handelend in naam en als gemachtigde van de Vlaamse Landmaatschappij, ingevolge volmacht hem verleend bij akte verleend voor notaris Marc Wilmus te Etterbeek op 21 april 2022, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op **6 januari 2023**, Deze akte moet krachtens artikel 12, derde lid OVN niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

en aangevuld door een verklaring de dato **8 juni 2023** van de heer gedelegeerd bestuurder van de Vlaamse Landmaatschappij, die verklaart de koop te aanvaarden in naam van en voor rekening van de Vlaamse Landmaatschappij, waarvan een eensluidend uittreksel aan huidige akte gehecht blijft.

Hierna ook de **koper(s)** genoemd.

TOELICHTING VAN DE AKTE – GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

1. De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

2. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en een volledige voorlezing van de akte dan ook niet te eisen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen samen met de vermeldingen vervat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

VERKOOP

In het kader van de voorgenomen verkoop heeft het OCMW Gent overeenkomstig hoofdstuk VI/1 van het Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank met betrekking tot de hierna beschreven onroerend goederen het recht van voorkeur aan de Vlaamse grondenbank aangeboden, mits de venale waarde van één miljoen drieëntwintigduizend achthonderdveertig euro (€ 1.023.853,00) zoals geschat door mevrouw Veronique Van Quaethem, beëdigd schatter te Tielt, op 15 november 2018.

De schriftelijke aanbieding van het voorkeurrecht werd officieel overhandigd aan de VLM op 3 april 2019.

Bij aangetekend schrijven van 6 juni 2019 heeft de VLM dit aanbod aanvaard, en ondergetekende notaris verzocht om de authentieke akte te willen verlijden.

Dientengevolge verklaart de verkoper de hierna beschreven goederen, onder de hierna vermelde voorwaarden, te verkopen aan de koper die verklaart dit te aanvaarden.

Voorwerp van de verkoop

1. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Boonensbosstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummer 0587P0000, met een oppervlakte van één hectare twintig are tien centiare (1ha 20a 10ca).

2. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinktstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummer 0679BP0000, met een oppervlakte van tweeënzestig are vijftig centiare (62a 50ca).

3. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinktstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummers 0684AP0000; 0693P0000; 0694A2P0000 en 0694DP0000, met een gezamenlijke oppervlakte van één hectare vijftentwintig are drieënvijftig centiare (1ha 25a 53ca).

4. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Boonensbosstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummer 0697DP0000, met een oppervlakte van één hectare negentien are drieëndertig centiare (1ha 19a 33ca).

5. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Boonensbosstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummers 0710P0000 en 0711P0000, met een gezamenlijke oppervlakte van één hectare negenentachtig are vijftig centiare (1ha 89a 50ca).

6. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, nabij de Artemeersstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023 kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummer 0736P0000, met een oppervlakte van negenenzestig are dertig centiare (69a 30ca).

7. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinkstraat en Artemeersstraat, , volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023 kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie B, nummers 0740AP0000 en 0741AP0000, met een gezamenlijke oppervlakte van één hectare twintig are eenendertig centiare (1ha 20a 31ca).

8. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinktstraat en Lammekensstraat, kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie C, nummer 0260BP0000, met een oppervlakte van zevenenzeventig are drieënzestig centiare (77a 63ca).

9. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinkstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023 kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie C, nummer 0270AP0000, met een oppervlakte van vierentwintig are twintig centiare (24a 20ca).

10. STAD TIELT (Aarsele)

Een perceel landbouwgrond, gelegen langs de Vinkstraat en Aanwijsstraat, volgens de kadastrale legger de dato 7 september 2023 kadastraal bekend onder Tielt, zesde afdeling (Aarsele), sectie C, nummers 0317BP0000 en 0343P0000, met een totale oppervlakte van drie hectare zesenviertig are vijfentachtig centiare (3ha 46a 85ca).

Oorsprong van eigendom

■ De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voormelde gronden uit hoofde van een reeds meer dan dertig jaar voortdurend onafgebroken, vreedzaam, openbaar en on-dubbelzinnig bezit.

Algemene voorwaarden

Eigendom, genot en gebruiksrecht

De koper bekommt vanaf heden het eigendomsrecht op het voormeld goed.

De verkoper verklaart dat alle voormelde gronden gratis in gebruik werden gegeven aan meerdere landbouwers, en bijgevolg vrij zijn van pacht. Voor alle percelen werd er een schriftelijke bruikleenovereenkomst opgemaakt. De koper verklaart een kopie van alle bruikleenovereenkomsten ontvangen te hebben.

De verkoper verklaart via het Autonoom gemeentebedrijf Sogent de betreffende landbouwers per aangetekend schrijven de dato 4 juli 2023 op de hoogte te hebben gebracht van huidige verkoop, en het gratis gebruik te hebben opgezegd, mits een opzegtermijn lopende tot 31 december 2023. Uiterlijk alsdan zal de koper aldus het genot en het vrij gebruiksrecht bekomen van alle verkochte percelen.

De verkoper verklaart ook dat er geen werken werden uitgevoerd door pachters waarvoor er alsnog een vergoeding zou kunnen geëist worden lastens de kopers.

Belastingen

De koper dient de onroerende voorheffing, alsook alle andere taken en belastingen betreffende voormeld goed te dragen en te betalen vanaf heden. De voor het lopend jaar verschuldigde belastingen zullen pro rata gedragen worden door verkoper en koper.

Hypothecaire toestand

Het hiervoor beschreven goed is verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten, hypotheken of bezwarende overschrijvingen. De verkoper verklaart geen hypothecaire volmachten of andere documenten te hebben ondertekend waardoor er alsnog een hypothecaire inschrijving of overschrijving zou kunnen worden genomen op voormeld goed.

Oppervlakte

De hiervoor uitgedrukte oppervlakte van voormeld goed is helemaal niet gewaarborgd; elk verschil in min of meer dat zou bevonden worden, al overtrof het één/twintigste, is voor- of nadeel van de koper. Ingeval een verschil in oppervlakte wordt vastgesteld geeft dit geen aanleiding tot enige vordering tot vergoeding of schadeloosstelling jegens de verkoper.

Staat

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, welke toestand de koper verklaart goed te kennen, en verder met alle rechten en plichten eraan verbonden, zonder enige waarborg voor de gesteldheid van de grond en de ondergrond of stevigheid van de gebouwen noch voor de zichtbare of verborgen gebreken.

De verkoper wordt erop gewezen dat hij zich slechts kan exonereren voor verborgen gebreken in de mate dat hij er geen kennis van had of heeft. Voor gekende gebreken die doelbewust verzwegen of verborgen werden, blijft de verkoper aansprakelijk. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak verklaart de verkoper dat bij zijn weten er geen verborgen gebreken zijn.

Vorige eigendomstitels – erfdienstbaarheden

Alle rechten en verplichtingen die uit vorige eigendomstitels voortvloeien en die voormeld goed betreffen, gaan vanaf heden op de koper over, althans voor zover de naleving daarvan nog kan geëist worden en dit zowel door als jegens de koper.

Voormeld goed gaat op de koper over met zijn erfdienstbaarheden van alle aard ook al zijn ze niet bekend. De koper zal genieten van de actieve erfdienstbaarheden en zal de passieve dulden; dit geldt zowel voor de zichtbare en niet zichtbare als voor de voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden; hij zal zich op de ene kunnen beroepen en zich tegen de andere verzetten op zijn kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkoper en zonder verhaal tegen deze laatste, die daaromtrent tot geen vrijwaring gehouden is.

Met het bovenstaande is het geenszins de bedoeling aan om het even wie meer rechten te verschaffen dan deze hebben zou krachtens regelmatige en niet verjaarde titels of krachtens de wet.

De verkoper verklaart verder dat hij geen bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden en/of gedoogzaamheden op het bij deze verkochte onroerend goed tot stand heeft gebracht er bij zijn weten ook geen dergelijke voorwaarden of erfdienstbaarheden het hiervoor beschreven goed belasten.

Ondergrondse Leidingen – Informatiemeldpunt Kabels en Leidingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://klim-cicc.be/information>) na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed. Iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaams gewest grondwerken

zal uitvoeren, is verplicht om ten vroegste veertig (40) werkdagen op voorhand en uiterlijk twintig (20) werkdagen voor de aanvang van de grondwerken via het KLIP (<https://klip.vlaanderen.be/public>) een aanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen.

Juridische procedures

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het hiervoor beschreven goed bij zijn weten geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden hangende zijn.

Onteigening

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een beslissing tot of van enige kennisgeving van onteigening.

Monumentenzorg – Onroerenderfgoeddecreet

1. De verkoper verklaart dat voormeld goed – volgens zijn weten – niet voorkomt op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, en landschappen, niet beschermd is en niet gelegen is in een beschermd dorps- en stadsgezicht en/of landschap.

2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, noch in de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, noch in de inventaris archeologische zones. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Voorkoop – wederinkoop – beheersrecht

Uit een opzoeking uitgevoerd door de instrumenterende notaris op het e-voorkooploket op ■heden blijkt dat voor voormeld goed geen decretaal voorkooprecht van toepassing is.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, er met betrekking tot voormeld goed:

- geen voorkooprecht is ten voordele van de Vlaamse Landmaatschappij, of ten voordele van een pachter;
- geen conventioneel voorkooprecht bestaat, of door hem werd toegestaan, ook niet in eventuele huurcontracten;
- geen voorkeurrecht of aankoopoptie werd toegekend aan derden;
- het goed niet onder het sociaal beheersrecht valt dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, O.C.M.W., of sociale woonorganisatie in het kader van artikel 5.82 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen;
- thans geen recht van wederinkoop bestaat bij toepassing van artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen.

Verder verklaart de verkoper geen kennis te hebben dat voormeld goed valt onder toepassing van artikel 5.76 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Ondergetekende instrumenterende notaris heeft op datum van ■heden een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket en heeft vastgesteld dat op zelfde datum het voorkooprecht van 5.76 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen niet geldt.

Recht van voorkoop “natuur”

De verkopers verklaren geen kennis te hebben dat voormeld goed zou vallen onder de toepassing van artikel 37 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, dat in bepaalde gevallen een voorkooprecht toekent aan het Vlaams Gewest (VLM) en aan de erkende terreinbeherende natuurverenigingen.

Ruimtelijke ordening – inlichtingen stad Tielt

Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Ondergetekende notaris heeft partijen gewezen op de verplichting een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te bekomen voor de vergunningsplichtige werken vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed.

Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Tielt op ■ en volgens het hypothecair getuigschrift de dato ■ en volgens de verklaring van de verkoper:

1. is er voor voormeld goed geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt;
2. is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voormeld goed volgens is de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het "Gewestplan Roeselare-Tielt" (goedgekeurd bij Koninklijk Besluit de dato 17 december 1979) voor alle percelen "landschappelijk waardevol agrarisch gebied", behalve voor de percelen 260BP0000, 270AP0000, 317BP0000 en 343P0000, waarvan de bestemming volgens zelfde Gewestplan is "agrarisch gebied";
3. maakt voormeld goed niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en is er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. rust er geen voorkeurecht op voormeld goed dat in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als zone waar het voorkeurecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. is er voor voormeld goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt;
6. maakt voormeld onroerend goed geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart een exemplaar van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en het inlichtingschrijven van de stad Tielt te hebben ontvangen.

Enkel voor het geval dat de onderhandse overeenkomst die tussen partijen werd gesloten omtrent voormeld goed niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris partijen gewezen op de artikelen 5.2.5 (de informatieplicht bij het sluiten van overeenkomsten), 6.2.2, eerste lid, 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 VCRO) en 6.6.2 (mogelijkheid vordering tot vernietiging en schadevergoeding) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De koper verklaart overeenkomstig voormeld artikel 6.6.2, tweede lid dergelijke vordering tot vernietiging niet te willen invoeren, daar de koper thans in het bezit is van alle door voormelde Codex opgelegde informatie. De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – splitsing

De verkopers verklaren geen eigenaar te zijn van enig ander aanpalend onroerend goed, en dat er ingevolge huidige verkoop aldus geen onroerend goed wordt verdeeld of gesplitst als bedoeld in artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1) a) De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

b) Uit de inlichtingen verstrekt door de technische dienst van de stad Tielt op ■ laatstleden blijkt dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedoelde eigendom, een risicoground zou zijn.

2) De verkoper heeft overeenkomstig artikel 101 van het voormelde Decreet de bodemattesten met voormeld goed als voorwerp, onder referentie 20190322638, 20190322630, 20190322629, 20190322626, 20190322639, 20190322632, 20190322644, 20190322648, 20190322634, 20190322641, 20190322640, 20190322633, 20190322631, 20190322643, 20190322627, 20190322628 afgeleverd door de OVAM op 28 mei 2019, aan de koper voorgelegd vóór het sluiten van deze verkoop-koopovereenkomst, hetgeen laatstgenoemde voor juist verklaart.

De inhoud van elk dezer bodemattesten luidt als volgt:

“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 risicoground 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 opgesteld te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3) De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4) Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat voormelde bepalingen geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

Overstromingsrisico

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft dat het alhier verkochte onroerend recent overstroomd zou zijn.

In toepassing van artikel 17bis van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (ingevoegd bij Decreet de dato 19 juli 2013), verklaart de notaris dat, blijkens de door hem uitgevoerde opzoeking, en blijkens het overstromingsrapport de dato 8 september 2023:

- percelen 343P0000, 317BP0000, 740AP0000 en 587P0000 kleindeels gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- perceel 741AP0000 wel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- percelen 270AP0000, 260BP0000, 736P0000, 711P0000, 710P0000, 697DP0000, 694/02AP0000, 694DP0000, 693P0000, 684AP0000, 679BP0000 niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering
- percelen 270AP0000, 260BP0000, 736AP0000, 711P0000, 710P0000, 694/02AP0000, 694DP0000, 693AP0000 volgende perceelscore of P-score heeft: klasse A (geen overstroming gemodelleerd);

- percelen 741BP0000, 740AP0000, 684AP0000, 679BP0000 volgende perceelscore of P-score heeft: klasse B (kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050);
- percelen 343DP0000, 317BP0000, 697DP0000 en 587DP0000 volgende perceel-score of P-score heeft: klasse D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)
- alle percelen volgende gebouwscore of G-score hebben onbekend;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone; in dergelijke gebieden geldt een recht van voorkoop en worden inrichtingswerken voorzien in het kader van het waterbeleid. Gezien het goed niet gelegen is in dergelijk gebied, is het voorkooprecht niet van toepassing;
- niet gelegen is in een signaalgebied; gronden gelegen in signaalgebied zijn door een vergroot overstromingsrisico ongeschikt voor bebouwing en mogelijk onbebouwbaar. In signaalgebied geldt er ofwel een verscherpte watertoets bij vergunningaanvragen, ofwel betekent de aanduiding een bouwverbod op de betrokken percelen.

In toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen verklaart de notaris dat, blijkens de door hem uitgevoerde opzoeking op de site van <http://www.geopunt.be/>, dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Onkosten

De koper zal alle kosten, honoraria en rechten uit deze akte voortvloeiend dragen en betalen, alsook de kosten leveringsplicht.

PRIJS

Nadat ondergetekende notaris toelichting aan comparanten heeft gegeven omtrent artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande prijsbewimpeling en veinzing, verklaren comparanten deze verkoop-koop gesloten en aanvaard te hebben voor en mits de principale som van **een miljoen vierentwintigduizend zeshonderdvijfentachtig euro (€ 1.024.685,00)**.

Bedrag dat de verkopers– samen met het forfaitair berekend aandeel van de kopers in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar – verklaren en erkennen ontvangen te hebben van de kopers:

Kwijting

Is hier in overeenstemming met artikel 177, eerste lid, 2° Decreet Lokaal Bestuur, tussengekomen de heer **Stefan Maria SOMERS**, wonende te 9040 Gent, Esperantostraat 5. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van de financieel directeur van 12 december 2019, die verklaart deze prijs ontvangen te hebben en er kwijting voor te verlenen.

Herkomst van de gelden

Voormelde prijs werd door de koper betaald middels overschrijving afkomstig van rekening nummer ■ op naam van ■.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

Registratie

De koper verklaart de aankoop te doen voor algemeen nut en verklaart dat huidige aankoop noodzakelijk is voor de verwezenlijking van haar doel.

De koper vraagt dan ook de vrijstelling van het verkooprecht, voorzien in artikel 2.9.6.0.3, eerste lid, 1° VCF.

Rechten op geschriften (wetboek diverse rechten en taksen)

Gezien huidige aankoop past in het kader van het maatschappelijk doel en ten algemene nutte is, maakt de kopende partij aanspraak op de vrijstelling van het recht op geschriften krachtens artikel 21 van het Wetboek der diverse rechten en taksen.

VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan (de medewerk(st)ers van) notaris Nicolas Verstraete, te Tielt (Aarsele), om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Bevestiging van identiteit

- a. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem gekend is en/of hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart.
- b. Om te voldoen aan de verplichtingen van de hypotheekwet, bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of het Rijksregister dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van partijen overeenkomen met de hiervoor aangehaalde vermelding.

Bekwaamheid partijen

Partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-KLUIS

De partijen erkennen door de notaris te zijn geïnformeerd dat ze een digitale kopie van hun akte op de website www.izimi.be vinden, in hun digitale persoonlijke kluis.

Verwijzing naar vroeger verleden akten

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat naar een vroeger verleden akte, verklaren de partijen van voormelde akte voorlezing en toelichting gekregen te hebben, en bevestigen zij dat voormelde akte(n) en huidige akte één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Slotbepalingen

De comparanten verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van onderhavige akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat, en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris heeft tevens elke partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en heeft alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekt. De comparanten bevestigen al het voorgaande en verklaren hierop dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

Waarvan akte, verleden op het stadhuis te Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Verleden op de datum zoals vermeld in de aanhef van deze akte.

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden ervan en zelfs indien dit niet het geval was, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

En na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing zoals hoger vastgesteld, hebben alle partijen aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, deze akte getekend, evenals de notaris.

