



2024_GR_00873 Gemeenteraadbesluit nr. 2019_GRMW_00224 van 25 maart 2019 betreffende het sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site - Wijziging

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sami Souguir, Rudy Coddens, Astrid De Bruycker, Evita Willaert

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 III 'contracten of verbintenissen uit overeenkomsten in het algemeen', titel VI 'koop'.

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel 8, Opstalrecht.

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

Bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2019 besliste de gemeenteraad tot het sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site. Imewo wenst immers de site te verlaten, wegens verhuis van haar vestiging. Stad Gent heeft interesse in de aankoop van de site om de leefbaarheid van de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham, door

de realisatie van een wijkpark, te verhogen. En VZW Onderwijspatrimonium Bisdom Gent (OPBG) heeft van haar kant interesse in de aankoop van een deel van de site omwille van haar nood aan de uitbreiding van haar onderwijscapaciteit.

In de onderhandse aankoop- en verkoopovereenkomst is voorzien dat de effectieve aankoop en verkoop van de site pas kan gebeuren na vervulling van enkele (opschortende) voorwaarden.

Deze (opschortende) voorwaarden zullen vervuld zijn tegen aktedatum. Intussen liet Imewo weten dat zij de site uiterlijk tegen eind 2024 zal verlaten. Bijgevolg kunnen de authentieke aankoop- en verkoopakte in principe verleden worden, waarbij de koper het eigendomsrecht bekomt.

Echter, in de voorbije 5 jaar heeft de uitwerking van dit dossier verder vorm gekregen, waardoor een aantal materiële **wijzigingen** aan de onderhandse verkoopovereenkomsten nodig zijn. De volgende wijzigingen worden voorgesteld.

A] Wat de aankoop door de Stad van Imewo betreft:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst werd melding gedaan van een reeks erfdienstbaarheden vermeld in akte verleden voor notaris Kiebooms. In tussentijd hebben Imewo (eigenaar perceel 2846K P0000) en Telenet (eigenaar perceel 2846L P0000) een akkoord bekomen tot aanpassing van deze erfdienstbaarheden, waarbij ze onder andere verzaken aan de erfdienstbaarheden met betrekking tot de ingewerkt luifel, de brandladder en de aangehechte verlichting. Deze wijzigingen worden in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd geen melding gedaan van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut (type: ondergrondse inneming stadswaterlopen) "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde in stand te worden gehouden. Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van het goed (perceel 2758L2 P0000) bleek deze wettelijke erfdienstbaarheid, die in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" wordt opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen**" worden opgenomen:

- Op perceel 2846K P0000 blijkt een bestaande huurovereenkomst met Orange aangaande de GSM-zendinstallatie en de verlengde aansluiting aanwezig te zijn en op perceel 2758L2P0000 diens aanhorigheden. Imewo heeft deze huurovereenkomst opgezegd om te eindigen op 30 september 2025.
- Op perceel 2846F P0000 bevindt zich in het Debondtgebouw een telecommunicatie-installatie ("Fibre to the home installatie"). Na procedure met Erfgoed Vlaanderen zal Imewo het nodige doen om deze te verwijderen en de nodige herstellingen aan het goed na de verwijdering uit te voeren.
- Op perceel 2846K P0000 bevindt zich een klantcabine en alle tellers betreffende de nutsvoorzieningen ("Bestaande binneninstallaties"). Op de huidige middenspanningsleidingen wordt een tijdelijke erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van Imewo. Wanneer de klantcabine elektriciteit moet worden

geherlokaliseerd in functie van het toekomstige project, zullen de huidige middenspanningsleidingen buitendienst kunnen worden gesteld. Hierbij vervalt de tijdelijke erfdienstbaarheid voor de middenspanningsleidingen.

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG zich akkoord zou verklaren om een erfpacht tegen een symbolische euro toe te kennen aan IMEWO op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2486F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo. Echter, in het kader van het nieuw scholenbouwproject verkiezen Imewo en OPBG om een nieuwe distributiecabine elektriciteit te voorzien op perceel 2851 M P0000. In afwachting van de bouw van deze nieuwe distributiecabine elektriciteit wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat de koper aan Imewo toelaat om de bestaande distributiecabine elektriciteit, die zich op perceel 2846F P0000 bevindt, operationeel en in gebruik te houden. Voorts wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat op perceel 2851M P0000 een recht van opstal en een erfdienstbaarheid wordt gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een nieuwe distributiecabine elektriciteit. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in haar Projectreglement (dit reglement legt de modaliteiten vast met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur voor bv. aardgas). Deze zal voldaan worden bij oplevering van het cabinelokaal. Voor de erfdienstbaarheid wordt geen vergoeding betaald.
- Indien er na ondertekenen van deze akte nog ondergrondse distributieleidingen op het goed zouden aangetroffen worden waarvan de verkoper zich thans niet bewust is, en zal de koper hem hiervoor een tijdelijke erfdienstbaarheid toestaan en deze formaliseren in een definitieve erfdienstbaarheid bij notariële akte.
- Op perceel 2758/L/2, met gereserveerd perceelsidentificatie 2758 N2 P0000, wordt een recht van opstal en een erfdienstbaarheid gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een distributiecabine gas -en/of energie. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding van één (1) euro verschuldigd bij het verlijden van huidige notariële akte. Voor de eventuele erfdienstbaarheden wordt geen vergoeding betaald.

B] Wat de doorverkoop van de Stad aan OPBG betreft:

Na aankoop van het geheel door de Stad van Imewo, verkoopt de Stad onmiddellijk een deel door aan OPBG.

Alle hierboven vermeldde wijzigingen in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst/het ontwerp aankoopakte tussen IMEWO en de Stad, die betrekking hebben op het deel dat aan OPBG wordt doorverkocht, worden uniform overgenomen/gewijzigd in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst/het ontwerp van verkoopakte van Stad aan OPBG, namelijk:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst werd melding gedaan van een reeks erfdienstbaarheden vermeld in akte verleden voor notaris Kiebooms. In tussentijd hebben Imewo (eigenaar perceel 2846K P0000) en Telenet (eigenaar perceel 2846L P0000) een akkoord bekomen tot aanpassing van deze erfdienstbaarheden, waarbij ze onder andere verzaken aan

de erfdienstbaarheden met betrekking tot de ingewerkt luifel, de brandladder en de aangehechte verlichting. Deze wijzigingen worden in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd geen melding gedaan van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut (type: ondergrondse inneming stadswaterlopen) "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde in stand te worden gehouden. Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van het goed (perceel 2758L2 P0000) bleek deze wettelijke erfdienstbaarheid, die in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" wordt opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden**" worden opgenomen. Het betreft de "bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen" zoals die zijn opgenomen in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst tussen Imewo en de Stad. De koper (OPBG) zal hiervan in de rechten en plichten van de verkoper (de Stad) treden:

- De site Bomastraat moet door Stad Gent gedurende 18 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2019 ontwikkeld worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen, in eerste instantie te realiseren als onderwijs, park (minstens 1 ha) en buurtondersteunende functies, zoals ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen.
- Tussen Stad Gent en OPBG moet een schriftelijk akkoord bereikt zijn omtrent de verkoop van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, namelijk de percelen 2846K, 2851M, 2846G en 2846F en een deel van het noordelijk deel van de site namelijk een deel van perceel 2758L2 voor het ontwikkelen van een schoolproject.
- Op perceel 2846K P0000 blijkt een bestaande huurovereenkomst met Orange aangaande de GSM-zendinstallatie en de verlengde aansluiting aanwezig te zijn en op perceel 2758L2P0000 diens aanhorigheden. Imewo heeft deze huurovereenkomst opgezegd om te eindigen op 30 september 2025.
- Op perceel 2846F P0000 bevindt zich in het Debondtgebouw een telecommunicatie-installatie ("Fibre to the home installatie"). Na procedure met Erfgoed Vlaanderen zal Imewo het nodige doen om deze te verwijderen en de nodige herstellingen aan het goed na de verwijdering uit te voeren.
- Op perceel 2846K P0000 bevindt zich een klantcabine en alle tellers betreffende de nutsvoorzieningen ("Bestaande binneninstallaties"). Op de huidige middenspanningsleidingen wordt een tijdelijke erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van Imewo. Wanneer de klantcabine elektriciteit moet worden geherlokaliseerd in functie van het toekomstige project, zullen de huidige middenspanningsleidingen buitendienst kunnen worden gesteld. Hierbij vervalt de tijdelijke erfdienstbaarheid voor de middenspanningsleidingen.
- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG zich akkoord zou verklaren om een erfpacht tegen een symbolische euro toe te kennen aan IMEWO op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2846F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo. Echter, in het kader van het nieuw scholenbouwproject verkiezen Imewo en OPBG om een nieuwe distributiecabine elektriciteit te voorzien op perceel 2851 M P0000.

In afwachting van de bouw van deze nieuwe distributiecabine elektriciteit wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat de koper aan Imewo toelaat om de bestaande distributiecabine elektriciteit, die zich op perceel 2846F P0000 bevindt, operationeel en in gebruik te houden.

Voorts wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat op perceel 2851M P0000 een recht van opstal en een erfdienstbaarheid wordt gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een nieuwe distributiecabine elektriciteit. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in haar Projectreglement (dit reglement legt de modaliteiten vast met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur voor bv. aardgas). Deze zal voldaan worden bij oplevering van het cabinelokaal. Voor de erfdienstbaarheid wordt geen vergoeding betaald.

- Indien er na ondertekenen van deze akte nog ondergrondse distributieleidingen op het goed zouden aangetroffen worden waarvan de verkoper zich thans niet bewust is, en zal de koper hem hiervoor een tijdelijke erfdienstbaarheid toestaan en deze formaliseren in een definitieve erfdienstbaarheid bij notariële akte.

Ook een aantal bepalingen die ten tijde van opmaak van de onderhandse verkoopovereenkomst nog onvoldoende konden worden gespecificeerd, worden nu verder uitgewerkt.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen**" worden opgenomen:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG site Steendam kosteloos en vrij van enig erfpacht- en/of ander zakelijk/persoonlijk recht aan Stad Gent overdraagt en dit uiterlijk op het ogenblik dat het nieuwe complex op het zuidelijke deel van de site Bomastraat voorlopig zal zijn opgeleverd, hetzij uiterlijk op 31 december 2027. Omwille van de onzekere datum van voorlopige oplevering, wenst OPBG in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst toe te voegen dat de overdracht ook op een latere datum kan, overeen te komen tussen partijen, indien de school op 31 december 2027 nog niet kon verhuizen van site Steendam naar site Bomastraat.
- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat de modaliteiten betreffende de uitoefening en aanbidding van het voorkeurs- en voorkooprecht in de notariële akte zullen worden gespecificeerd. In de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst wordt gespecificeerd dat Stad Gent voor de uitoefening van haar voorkeursrecht beschikt over een termijn van 90 dagen, lopende vanaf de postdatum van kennisgeving, om een eventuele aanvaarding van het aanbod te notifiëren bij een ter post aangetekend schrijven. En dat Stad Gent over een termijn van 90 dagen beschikt om haar voorkooprecht uit te oefenen.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

cfr. goedgekeurd GR besluit 2019_GRMW_00224 dd. 25 maart 2019 waarbij visum onder voorwaarde werd verleend voor voorgestelde uitgaven van 13.770.000,00 Euro als Investering. Waarvan 12.400.000,00 Euro betrekking heeft op de aankoop van Bomasite van Imewo door Stad Gent in 2024 (notariële verkoopakte voorzien op 6/12/2024). En waarvan 1.370.000,00 Euro betrekking heeft op de geschatte waarde van site Steendam dat Stad Gent op termijn kosteloos zal verwerven van OPBG. Project dienst Stedelijke Vernieuwing met budgetpositie: 2210000 GG Gebouwen met budgetplaats: 40696.00.01

Verwachte ontvangsten: € 1,00

Gebudgetteerd: Ja

Opstalvergoeding van 1 euro omwille van vestiging opstalrecht gascabine te ontvangen door Stad Gent van Imewo. De bedragen in deze tabel zijn incl. btw cfr. goedgekeurd GR besluit 2019_GRMW_00224 dd. 25 maart 2019 waarbij visum onder voorwaarde werd verleend voor voorgestelde ontvangsten van 9.370.000,00 Euro als Investering. Waarvan 8.000.000,00 Euro betrekking heeft op de verkoop van Bomasite van Stad Gent aan OPBG in 2024 (notariële verkoopakte voorzien op 6/12/2024). En waarvan 1.370.000,00 Euro betrekking heeft op de geschatte waarde van site Steendam dat Stad Gent op termijn kosteloos zal verwerven van OPBG. Project dienst Stedelijke Vernieuwing met budgetpositie: 2210000 GG Gebouwen met budgetplaats: 40696.00.01

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Vastgoed
Budgetplaats	40696.00.01
Categorie*	E
Subsidiecode	
2020	
2021	
2022	
2023	
2024	1
2025	
Later	
Totaal	1

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20190227_DO_akte kiebooms 26-6-1998.pdf
- 20240918_AK_AK Aanpassing Erfd.Bomastraat O3 - 16092024 - DEFINITIEF.pdf
- 19980918_DO_Gent - Bomastraat 11 verhuurovereenkomst Orange.pdf

- 20231207_DO_Gent - Bomastraat opzegbrief Orange.pdf
- 20240821_DO_Situatieschets BOMA_GENT - nieuwe distributiecabine elek.pdf
- 20240911_DO_Finaal plan (nieuwe distributiecabine elek) - Bomastraat Gent - Fluvius signed.pdf
- 20240621_DO_Opmetingsplan gascabine.pdf
- 20190212_DO_stedenbouw 2758L2.pdf
- 20190212_DO_stedenbouw 2846 G.pdf
- 20190212_Do_stedenbouw 2846F.pdf
- 20190212_Do_stedenbouw 2851M.pdf
- 20190212_Do_stedenbouw 2946 K.pdf
- 20190212_Do_2846K.pdf
- 20190212_DO_BODEM 2758L2.pdf
- 20190212_Do_BODEM 2846F.pdf
- 20190212_DO_BODEM 2851 M.pdf
- 20190212_DO_OVAM 2846G.pdf
- 20220609_DO_Bijlage 11c 2022-06-10 Destructieve asbestinventaris (oud).pdf
- 20000614_DO_Stookolie - opschuimingsattest (2000) 2 tanks MTE-0121.pdf
- EPC NR Bomastraat 11,9000 Gent - Blok A GETEKEND.pdf
- EPC NR Bomastraat 11,9000 Gent - Blok B GETEKEND.pdf
- EPC NR Bomastraat 11,9000 Gent - Blok C GETEKEND.pdf
- 20240826_DO_indicatief plan aanduiding deelpercelen.pdf
- 20220719_DO_site Fluvius, Bomastraat sporthal_1.1.pdf
- 20240912_DO_steendam25-Schetsmatige opdeling buitenruimte.pdf
- 20240927_AK_Vk IMEWO a STAD GENT - Bomasite - DEFINITIEF.pdf (deel van de beslissing)
- 20240927_AK_Vk STAD GENT a BISDOM GENT - Bomasite - DEFINITIEF.pdf (deel van de beslissing)
- 20240821_DO_Situatieschets BOMA_GENT GSMinstallatie-klantcab-distribuetiecab. elek..pdf
- 20240516_DO_asbestinventarisattest Bomastraat 11 Gent.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Wijzig het besluit van de gemeenteraad nr. 2019_GRMW_00224 van 25 maart 2019 betreffende het sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site als volgt:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst werd melding gedaan van een reeks erfdiensbaarheden vermeld in akte verleden voor notaris Kiebooms. In tussentijd hebben Imewo (eigenaar perceel 2846K P0000) en Telenet (eigenaar perceel 2846L P0000) een akkoord bekomen tot aanpassing van deze erfdiensbaarheden, waarbij ze onder andere verzaken aan

de erfdienstbaarheden met betrekking tot de ingewerkt luifel, de brandladder en de aangehechte verlichting. Deze wijzigingen worden in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd geen melding gedaan van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut (type: ondergrondse inneming stadswaterlopen) "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde in stand te worden gehouden. Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van het goed (perceel 2758L2 P0000) bleek deze wettelijke erfdienstbaarheid, die in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" wordt opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen**" worden opgenomen:

- Op perceel 2846K P0000 blijkt een bestaande huurovereenkomst met Orange aangaande de GSM-zendinstallatie en de verlengde aansluiting aanwezig te zijn en op perceel 2758L2P0000 diens aanhorigheden. Imewo heeft deze huurovereenkomst opgezegd om te eindigen op 30 september 2025.
- Op perceel 2846F P0000 bevindt zich in het Debondtgebouw een telecommunicatie-installatie ("Fibre to the home installatie"). Na procedure met Erfgoed Vlaanderen zal Imewo het nodige doen om deze te verwijderen en de nodige herstellingen aan het goed na de verwijdering uit te voeren.
- Op perceel 2846K P0000 bevindt zich een klantcabine en alle tellers betreffende de nutsvoorzieningen ("Bestaande binneninstallaties"). Op de huidige middenspanningsleidingen wordt een tijdelijke erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van Imewo. Wanneer de klantcabine elektriciteit moet worden geherlokaliseerd in functie van het toekomstige project, zullen de huidige middenspanningsleidingen buitendienst kunnen worden gesteld. Hierbij vervalt de tijdelijke erfdienstbaarheid voor de middenspanningsleidingen.
- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG zich akkoord zou verklaren om een erfpacht tegen een symbolische euro toe te kennen aan IMEWO op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2486F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo. Echter, in het kader van het nieuw scholenbouwproject verkiezen Imewo en OPBG om een nieuwe distributiecabine elektriciteit te voorzien op perceel 2851 M P0000. In afwachting van de bouw van deze nieuwe distributiecabine elektriciteit wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat de koper aan Imewo toelaat om de bestaande distributiecabine elektriciteit, die zich op perceel 2846F P0000 bevindt, operationeel en in gebruik te houden.
Voorts wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat op perceel 2851M P0000 een recht van opstal en een erfdienstbaarheid wordt gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een nieuwe distributiecabine elektriciteit. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in haar Projectreglement (dit reglement legt de modaliteiten vast met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur voor bv. aardgas).

Deze zal voldaan worden bij oplevering van het cabinelokaal. Voor de erfdienstbaarheid wordt geen vergoeding betaald.

- Indien er na ondertekenen van deze akte nog ondergrondse distributieleidingen op het goed zouden aangetroffen worden waarvan de verkoper zich thans niet bewust is, en zal de koper hem hiervoor een tijdelijke erfdienstbaarheid toestaan en deze formaliseren in een definitieve erfdienstbaarheid bij notariële akte.
- Op perceel 2758/L/2, met gereserveerd perceelsidentificatie 2758 N2 P0000, wordt een recht van opstal en een erfdienstbaarheid gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een distributiecabine gas -en/of energie. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding van één (1) euro verschuldigd bij het verlijden van huidige notariële akte. Voor de eventuele erfdienstbaarheden wordt geen vergoeding betaald.

Artikel 2:

Wijzig het besluit van de gemeenteraad nr. 2019_GRMW_00224 van 25 maart 2019 betreffende het sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site als volgt:

Alle hierboven vermeldde wijzigingen in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst/het ontwerp aankoopakte tussen IMEWO en de Stad, die betrekking hebben op het deel dat aan OPBG wordt doorverkocht, worden uniform overgenomen/gewijzigd in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst/het ontwerp van verkoopakte van Stad aan OPBG, namelijk:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst werd melding gedaan van een reeks erfdienstbaarheden vermeld in akte verleden voor notaris Kiebooms. In tussentijd hebben Imewo (eigenaar perceel 2846K P0000) en Telenet (eigenaar perceel 2846L P0000) een akkoord bekomen tot aanpassing van deze erfdienstbaarheden, waarbij ze onder andere verzaken aan de erfdienstbaarheden met betrekking tot de ingewerkt luifel, de brandladder en de aangehechte verlichting. Deze wijzigingen worden in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd geen melding gedaan van de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut (type: ondergrondse inneming stadswaterlopen) "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient te allen tijde in stand te worden gehouden. Uit de stedenbouwkundige inlichtingen van het goed (perceel 2758L2 P0000) bleek deze wettelijke erfdienstbaarheid, die in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst onder de "**algemene voorwaarden van de verkoop**" wordt opgenomen.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden**" worden opgenomen. Het betreft de "bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen" zoals die zijn opgenomen in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst tussen Imewo en de Stad. De koper (OPBG) zal hiervan in de rechten en plichten van de verkoper (de Stad) treden:

- De site Bomastraat moet door Stad Gent gedurende 18 jaar te rekenen vanaf 1 januari 2019 ontwikkeld worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen, in eerste instantie te realiseren als onderwijs, park (minstens 1 ha) en buurtondersteunende functies, zoals

ruimte voor jeugdorganisaties, sport- en ontspanningsruimte voor de buurt en haar vele verenigingen.

- Tussen Stad Gent en OPBG moet een schriftelijk akkoord bereikt zijn omtrent de verkoop van het zuidelijke deel van de site Bomastraat, namelijk de percelen 2846K, 2851M, 2846G en 2846F en een deel van het noordelijk deel van de site namelijk een deel van perceel 2758L2 voor het ontwikkelen van een schoolproject.
- Op perceel 2846K P0000 blijkt een bestaande huurovereenkomst met Orange aangaande de GSM-zendinstallatie en de verlengde aansluiting aanwezig te zijn en op perceel 2758L2P0000 diens aanhorigheden. Imewo heeft deze huurovereenkomst opgezegd om te eindigen op 30 september 2025.
- Op perceel 2846F P0000 bevindt zich in het Debondtgebouw een telecommunicatie-installatie ("Fibre to the home installatie"). Na procedure met Erfgoed Vlaanderen zal Imewo het nodige doen om deze te verwijderen en de nodige herstellingen aan het goed na de verwijdering uit te voeren.
- Op perceel 2846K P0000 bevindt zich een klantcabine en alle tellers betreffende de nutsvoorzieningen ("Bestaande binneninstallaties"). Op de huidige middenspanningsleidingen wordt een tijdelijke erfdienstbaarheid gevestigd ten voordele van Imewo. Wanneer de klantcabine elektriciteit moet worden geherlokaliseerd in functie van het toekomstige project, zullen de huidige middenspanningsleidingen buitendienst kunnen worden gesteld. Hierbij vervalt de tijdelijke erfdienstbaarheid voor de middenspanningsleidingen.
- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG zich akkoord zou verklaren om een erfpacht tegen een symbolische euro toe te kennen aan IMEWO op de door hen in gebruik zijnde elektriciteitscabine op perceel 2846F in functie van de verdere uitbating van deze elektriciteitscabine door Imewo. Echter, in het kader van het nieuw scholenbouwproject verkiezen Imewo en OPBG om een nieuwe distributiecabine elektriciteit te voorzien op perceel 2851 M P0000.
In afwachting van de bouw van deze nieuwe distributiecabine elektriciteit wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat de koper aan Imewo toelaat om de bestaande distributiecabine elektriciteit, die zich op perceel 2846F P0000 bevindt, operationeel en in gebruik te houden.
Voorts wordt in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst voorzien dat op perceel 2851M P0000 een recht van opstal en een erfdienstbaarheid wordt gevestigd door Stad Gent ten voordele van Imewo voor de plaatsing van een nieuwe distributiecabine elektriciteit. Dit voor een termijn van 99 jaar met aanvang vanaf aktedatum. Voor het vestigen van het opstalrecht is Imewo een eenmalige vergoeding verschuldigd, zoals bepaald in haar Projectreglement (dit reglement legt de modaliteiten vast met betrekking tot de aanleg van de infrastructuur voor bv. aardgas). Deze zal voldaan worden bij oplevering van het cabinelokaal. Voor de erfdienstbaarheid wordt geen vergoeding betaald.
- Indien er na ondertekenen van deze akte nog ondergrondse distributieleidingen op het goed zouden aangetroffen worden waarvan de verkoper zich thans niet bewust is, en zal de koper hem hiervoor een tijdelijke erfdienstbaarheid toestaan en deze formaliseren in een definitieve erfdienstbaarheid bij notariële akte.

Ook een aantal bepalingen die ten tijde van opmaak van de onderhandse verkoopovereenkomst nog onvoldoende konden worden gespecificeerd, worden nu verder uitgewerkt.

- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst werd door de verkoper geen melding gemaakt van de volgende voorwaarden, dewelke in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst als "**bijzondere voorwaarden overeengekomen tussen partijen**" worden opgenomen:

- In de oorspronkelijke onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat OPBG site Steendam kosteloos en vrij van enig erfpacht- en/of ander zakelijk/persoonlijk recht aan Stad Gent overdraagt en dit uiterlijk op het ogenblik dat het nieuwe complex op het zuidelijke deel van de site Bomastraat voorlopig zal zijn opgeleverd, hetzij uiterlijk op 31 december 2027. Omwille van de onzekere datum van voorlopige oplevering, wenst OPBG in de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst toe te voegen dat de overdracht ook op een latere datum kan, overeen te komen tussen partijen, indien de school op 31 december 2027 nog niet kon verhuizen van site Steendam naar site Bomastraat.
- In de oorspronkelijk onderhandse verkoopovereenkomst was voorzien dat de modaliteiten betreffende de uitoefening en aanbidding van het voorkeurs- en voorkoopprecht in de notariële akte zullen worden gespecificeerd. In de gewijzigde onderhandse verkoopovereenkomst wordt gespecificeerd dat Stad Gent voor de uitoefening van haar voorkeursrecht beschikt over een termijn van 90 dagen, lopende vanaf de postdatum van kennisgeving, om een eventuele aanvaarding van het aanbod te notifiëren bij een ter post aangetekend schrijven. En dat Stad Gent over een termijn van 90 dagen beschikt om haar voorkoopprecht uit te oefenen.

2024_GR_00873 - Gemeenteraadbesluit nr. 2019_GRMW_00224 van 25 maart 2019 betreffende het sluiten van een aankoopovereenkomst voor de site Bomastraat en doorverkoop van een deel van deze site