



Vergadering van 19 november 2024

2024_GR_01000 Balenmagazijn vzw - fusieverrichting m.b.t. inkanteling Balenmagazijn vzw in Stad Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Bram Van Braeckvelt

Betrokken: Sami Souguir, Mathias De Clercq, Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, artikel 13:1 e.v.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 386.

Motivering

I. Historiek

Op 30 maart 2016 werd VZW Balenmagazijn opgericht door de verschillende sociale economiebedrijven die op het bedrijventerrein U-Connect (voorheen UCO-site) een bedrijfsgebouw kochten, nl. Ateljee vzw, WeerWerk vzw en Labeur vzw, aangevuld met Stad Gent en vzw SEC, de koepelorganisatie van de drie aankopende bedrijven.

Het **doel van de vzw** Balenmagazijn was om de onderlinge samenwerking te stimuleren en gezamenlijke meerwaarde te creëren voor alle bedrijven en hun werknemers, via het realiseren van gezamenlijke projecten. Het Balenmagazijn was de fysieke plaats waar de samenwerking concreet vorm zou krijgen. Daarbij werd ervan uitgegaan dat minstens 2/3e van het gebouw actief ten dienste van de sociale economiebedrijven op de site zou fungeren, als een Huis van de Sociale Economie.

Om die reden werd **de erfpacht en het beheer van het Balenmagazijn bij de vzw gelegd**. De gezamenlijke activiteiten die de verschillende bedrijven in de vzw ondertussen hebben ontwikkeld, kennen een aanzienlijk kleiner ruimtelijk beslag in het Balenmagazijn dan vooropgesteld, zonder daarbij afbreuk te doen aan de samenwerking op het terrein.

Concreet gaf de vzw de eerste verdieping in exploitatie aan Ateljee vzw voor de organisatie van een sociaal buurtrestaurant, waar ook de werknemers van de sociale economiebedrijven terecht kunnen. De twee andere verdiepingen werden in passieve huur gegeven aan Stad Gent, Dienst Werk en Activering die de ruimtes als vormings- en vergaderlokalen beheert.

Ondertussen vestigde Dienst Werk en Activering er de Digibank en kreeg ook het Jobteam, een partnerschap gecoördineerd door Dienst Werk en Activering met een outreachend aanbod naar kwetsbare werkzoekenden en de afdeling sociale economie van dezelfde dienst er zijn plek.

Omwille van deze factoren kan geconcludeerd worden dat de voortzetting van de huidige werkwijze niet langer wenselijk is.

Daarom ligt momenteel de fusieoperatie voor waarbij de vzw Balenmagazijn wordt ontbonden en de erfpacht en het beheer van het Balenmagazijn wordt overgedragen naar Stad Gent, wat zowel voor de leden van de vzw als voor de verschillende betrokken stadsdiensten ook een goede werkwijze lijkt.

II. Juridische uitwerking

Deze operatie kan uitwerking krijgen **via een ontbinding zonder vereffening, waarbij het gehele vermogen onder algemene titel overgaat naar Stad Gent** (artikel 13:1 WVV e.v.).

Het bestuursorgaan van Balenmagazijn VZW en het college van burgemeester en schepenen hebben een **gezamenlijk verrichtingsvoorstel** opgesteld.

Het **bestuursorgaan van Balenmagazijn VZW** keurde het gezamenlijk verrichtingsvoorstel goed in haar vergadering van 24 september 2024. Het **college van burgemeester en schepenen** keurde het gezamenlijk verrichtingsvoorstel goed in haar vergadering van 3 oktober 2024.

Ten gevolge van deze verrichting zal Balenmagazijn vzw ophouden te bestaan. De leden van BALENMAGAZIJN VZW **verliezen hun hoedanigheid als lid**.

De Stad Gent zal alle actief- en passiefbestanddelen van het vermogen van Balenmagazijn VZW verkrijgen. Deze activa en passiva omvatten onder meer alle roerende en onroerende goederen, overeenkomsten, verzekeringen, boekhoudkundige stukken en archieven, kortom alle materiële en immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met het vermogen van Balenmagazijn VZW. Er gaat geen personeel over ter gelegenheid van de verrichting.

De huidige **exploitatieovereenkomst tussen Ateljee vzw en Balenmagazijn vzw**, voor de uitbating van het sociaal restaurant in het Balenmagazijn, zal ongewijzigd worden overgenomen door de Stad Gent.

De huidige **huurovereenkomst tussen Balenmagazijn vzw (verhuurder) en de Stad Gent (huurder)** zal komen te vervallen ter gelegenheid van de verrichting.

Het **recht van erfpacht** (zie hieronder) gaat mee over. De erfpachtvergoeding bedraagt op heden 23.000,00 EUR.

De fusieverrichting krijgt **juridisch uitwerking** vanaf de aanvaarding van de inbreng door de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 13:4 §1 WVV.

De verrichtingen/handelingen van Balenmagazijn VZW zullen **boekhoudkundig en vanuit het oogpunt van directe belastingen** geacht worden te zijn verricht voor rekening van Stad Gent vanaf de datum van aanvaarding van de inbreng door de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 13:4, §1 WVV, zijnde vanaf 25 november, 0.00 uur. Deze zullen ook effectief via de budgetten van de Stad verlopen vanaf dan (zal opgevangen worden binnen de reguliere budgetten). Er werd afgesproken om maximaal de financiële transacties bijgewerkt te hebben tegen 24/11(vb. facturen opgemaakt, vooruitbetalingen afgepunt, canon voor het volledige jaar 2024 betaald,...).

De gemeenteraad heeft kennis genomen van de inhoud van de volgende documenten:

- Gezamenlijk verrichtingsvoorstel (inclusief bijlages)
- Staat per 1 september 2024 in hoofde van Balenmagazijn VZW
- Verslag van de revisor met betrekking tot het gezamenlijk verrichtingsvoorstel en de staat per 1 september 2024 in hoofde van Balenmagazijn VZW

Het oordeel van het verslag van de revisor luidt als volgt:

"Wij hebben de controle uitgevoerd van de bijgevoegde staat van activa en passiva opgesteld op datum van 1 september 2024 van VZW Balenmagazijn die werd opgesteld volgens het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Uitgezonderd de effecten van de aangelegenheden zoals beschreven in de sectie "Basis voor het oordeel met voorbehoud", geeft de staat van activa en passiva opgesteld op datum van 1 september 2024, met een balanstotaal van € 524.857,86 en een nettoactief van € 73.264,08, naar ons oordeel een getrouw beeld van de financiële toestand van de te ontbinden vereniging, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel."

III. Beschrijving van het zakelijk recht zoals opgenomen in de notariële akte d.d. 22 november 2024 in hoofde van Balenmagazijn VZW

"Aan de vereniging "Balenmagazijn", voornoemd, werd een erfpachtrecht verleend op de hierna vermelde onroerende goederen:

STAD GENT - tiende afdeling

1. *Het **Balenmagazijn** gelegen aan de **Maisstraat 142**, gekend volgens titel, sectie K, deel van nummers 28/G en 31/G en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie K, nummer **576B P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van 1.348m².*
2. *Het perceel grond (Lot 2) gelegen aan de **Maisstraat**, gekend volgens titel sectie K, deel van nummer 28/G en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie K, nummer 585B P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 46m².*
3. *Het perceel grond (Lot 3) gelegen aan de **Maisstraat**, gekend volgens titel sectie K, deel van nummer 28/G en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie K, nummer 585C P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van 56m².*

Hierna genoemd "het goed"

Oorsprong van eigendom

Het goed behoort toe aan het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent", om het te hebben gekocht van "UCO SPORTSWEAR INTERNATIONAL nv" en "UCO nv", ingevolge akte verleden voor notaris Michèle Hoste en notaris Jean-François Claerhout, beiden te Gent op 23 augustus 2010, overgeschreven onder referte 67-T-08/09/2010-12791.

Met welke vaststelling van eigendom de vergadering zich zal moeten vergenoegen zonder een andere titel te mogen eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

Erfpachtrecht

Bij akte verleden voor notaris Jeroen Parmentier te Gent, met tussenkomst van notaris Ann De Paepe, te Gent, op 13 oktober 2016 overgeschreven onder formaliteit 67-T-19/10/2016-16858 werd door het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent" aan de VZW "Balenmagazijn" een erfpachtrecht verleend op het hiervoor beschreven goed sub 1.

Blijkens akte verleden voor genoemde notaris Parmentier en notaris De Paepe, op 8 november 2022, overgeschreven onder formaliteit 67-T-22/11/2022-18713 werd het voorwerp van voornoemd erfpachtrecht beperkt (ingevolge afsplitsing van het perceel 585A P0000) en vervolgens uitgebreid tot de voorschreven goederen sub 2 en 30.

Hypothecaire toestand

De vergadering verklaart voormeld zakelijk recht over te dragen voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

Eigendom - genot - gebruik

Stad Gent is vanaf de inwerkingtreding van deze inbreng erfpachter van het goed en zal bijgevolg gebonden zijn aan de modaliteiten en de bijzondere voorwaarden vermeld in de hiervoor genoemde vestigingsakten van het erfpachtrecht.

Voor zoveel als nodig bevestigt de vergadering dat de erfpacht eindigt op 30 juni 2046.

Erfdienstbaarheden

Stad Gent aanvaardt de goederen met alle lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen belast of bevoordeeld zijn.

De Stad Gent heeft het recht, voor eigen rekening en op eigen risico, zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige te doen naleven.

Deze bepaling kan niemand meer rechten geven dan hij er reeds bezit ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of de wet.

*De vergadering verklaart dat het goed, voor zover zij weet, met geen erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, **met uitzondering van** de erfdienstbaarheden en de bijzondere voorwaarden die worden weergegeven in de hiervoor vermelde erfpachtakten, voldoende gekend aan Stad Gent.*

Voor de rest verklaart de vergadering:

- *dat het goed voor zover zij weet met geen (andere) erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard is;*
- *dat zij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd die het goed betreffen;*
- *dat er door haar toedoen geen erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende overdracht zulke erfdienstbaarheid niet tot stand brengt;*
- *geen weet te hebben van duurzame en zichtbare bouwwerken of een geregelde activiteit op het goed waardoor na verloop van de wettelijke termijn een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring ten laste van het goed zou kunnen ontstaan.*

Gemeenheden

Stad Gent aanvaardt het goed met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN/BIJZONDERE WETGEVING

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

Verwaarlozing - leegstand - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid

De vergadering verklaart dat het goed een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd.

De vergadering verklaart dat de bedrijfsruimte **niet** werd opgenomen in de inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris. De vergadering verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

Decreet betreffende de bodemsanering en -bescherming

Nadat ondergetekende notaris uitgelegd heeft **1)** dat een risicogrand een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en **2)** dat gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (Art. 102§1 Bodemdecreet), heeft de vergadering verklaard dat, bij haar weten, op de grond voorwerp van deze akte **een risico-inrichting gevestigd was**.

De vergadering verklaart dat voor voormelde goederen voldaan werd aan de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet en het VLAREBO als volgt:

- dat het laatste conform verklaarde oriënterend bodemonderzoek dateert van 9 juli 2010;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen risico-activiteiten meer hebben plaatsgevonden op de desbetreffende percelen;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen ruimtelijke wijziging van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Vlarebo;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken er geen wijziging van de bestemming van de betrokken kadastrale percelen heeft plaatsgehad waarvoor een bijkomend oriënterend bodemonderzoek diende te worden uitgevoerd;
- dat sinds de laatste oriënterende bodemonderzoeken geen schadegeval heeft plaatsgehad;

De OVAM heeft op 18 september 2024 de bodemattesten afgeleverd met respectieve kenmerken: 20240770017, 20240770018 en 202407719.

* De inhoud van het bodemattest van perceel **576B P0000** luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

** De inhoud van het bodemattest van perceel **585B P0000** luidt als volgt:*

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent - Eb0604/046 + Beperkte Aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent - Eb0604/046 + Beperkte Aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

** De inhoud van het bodemattest van perceel **585C P0000** luidt als volgt:*

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.06.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

“2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent - Eb0604/046 + Beperkte Aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM: 31.08.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142, 9000 Gent. (995058)

AUTEUR: Geologica NV

DATUM: 24.05.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent - Eb0604/046 + Beperkte Aanvulling van 14.07.2009 Ikv Strategie 5a.

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 06.06.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Uco Sportswear NV, Maisstraat 142 te 9000 Gent, Fase 5, Eindverslag (Eb0605/002)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 12.11.2009

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Ebo906/021)

AUTEUR: Envirosoil NV

DATUM: 09.07.2010

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Uco Sportswear International NV in Vereffening, Maisstraat 142 te 9000 Gent (Eb1005/033)

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De vergadering verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van andere dan voormelde bodemverontreiniging die schade kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De vergadering verklaart voor het verlijden van deze akte de bodemattesten ontvangen te hebben en de inhoud ervan te kennen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Afdeling 2 van Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende notaris wijst erop dat:

- het voorgaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

PFAS-zone

De vergadering verklaart dat het goed niet opgenomen is in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling, maar wel gelegen is in de hierna vermelde **no regret-zones (PFAS)**:

- **Roggestraat (PFAS-dossiernummer: 96656).**

Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/no-regret-maatregelen-brandweeroefenterreinen-en-sites-van-een-zware-industriële-brand#no-regret-maatregelen-100-meter-rond-de-sites> meer informatie over de toepasselijke no-regretmaatregelen kan raadplegen.

- **Nieuwevaart (PFAS-dossiernummer: 923).**

Ondergetekende notaris informeert de koper dat hij op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/gent-no-regret-maatregelen-pfas#no-regret-maatregelen-fno-site-nieuwevaart> meer informatie over de toepasselijke no-regretmaatregelen kan raadplegen.

Waterparagraaf - Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 2 oktober 2024, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. Blijkens diezelfde opzoeking blijkt dat het goed door de Vlaamse overheid **niet is afgebakend als signaalgebied**. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen.
3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

- **niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;**
- **niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;**
- **niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.**

De grond heeft **P(erceel)-score**

A: geen overstroming gemodelleerd.

De op het overstromingsrapport weergegeven gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score**

A: geen overstroming gemodelleerd, voor wat betreft perceel 576B P0000.

ONBEKEND: wat betreft perceel 585B P0000 en 585C P0000.

4. De vergadering verklaart dat het goed bij haar weten nooit is overstroomd.

Onroerend Erfgoed

De vergadering verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, archeologische site of cultuurhistorisch landschap.

De vergadering verklaart eveneens dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu

*De vergadering verklaart dat het goed **niet** gelegen is binnen:*

- het Vlaams ecologisch netwerk (VEN);*
- een natuurreservaat of haar uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan of het Vlaams ecologisch netwerk;*
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of een met al deze gebieden vergelijkbaar bestemmingsgebied aangewezen op de plannen van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);*
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;*
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.*

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.*
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.*
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.*
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.*

Na voorlezing door de instrumenterende notaris van artikel 3 van het Bosdecreet heeft de vergadering verklaard dat het goed bij zijn weten niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

LEVERINGSPLICHT / ATTESTEN, CERTIFICATEN

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen.

De vergadering beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20241016-000427.000, opgemaakt op 16.10.2024.

De vergadering verklaart uitdrukkelijk dat Stad Gent, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”.

De vergadering verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;*
- 2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;*
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.*

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest werd aan Stad Gent overhandigd.

De vergadering verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

De notaris vermeldt dat de inbreuk op de informatieplicht in het verrichtingsvoorstel is rechtgezet bij deze akte. De vergadering bevestigt dit en verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sinds 1 mei 2001.

De vergadering verklaart dat er wel degelijk werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier werd opgesteld. Dit dossier werd aan Stad Gent overhandigd.

Stookolietank

De vergadering verklaart dat het goed niet uitgerust is of was met een ondergrondse stookolietank.

De vergadering verklaart dat de voormelde eigendomstitel het volgende vermeld:

"De vennootschappen-verkoopsters verklaren dat er zich in/op de goederen geen ondergrondse stookolietank bevindt. De vennootschappen-verkoopsters verklaren dat er zich een bovengrondse stookolietank bevindt met een maximumcapaciteit van honderdvijftigduizend liter (150.000 L). Deze "fuel tank" werd door de vennootschappen-verkoopsters verwijderd op veertien juni tweeduizend en tien (14.06.2010)."

Zonnepanelen – groenestroomcertificaten

De vergadering verklaart dat het goed niet uitgerust is met zonnepanelen."

Voorafgaand aan deze gemeenteraad heeft de buitengewone algemene vergadering van Balenmagazijn VZW beslist tot de ontbinding van de vereniging en de inbreng van haar gehele vermogen in de Stad Gent onder de opschortende voorwaarde van de aanvaarding van de inbreng door de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 13:4, §1 WVV. Deze buitengewone algemene vergadering werd gehouden voor het ambt van notaris Charlotte Tomme.

Na goedkeuring van de fusieverrichting door de gemeenteraad zal een vaststellingsakte worden verleden voor het ambt van notaris Charlotte Tomme.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 6/11/24

Voorgestelde uitgaven: € 4.042.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Door de overname van het beheer van het Balenmagazijn komen een aantal gebouwgerelateerde kosten ten laste van de Stad. Tegelijk vallen een groot deel van de uitgaven bij de stad ook weg, nl. de middelen die bestemd waren voor VZW Balenmagazijn voor het beheer van gebouw. In de tabel worden deze nieuwe uitgaven weergegeven, alsook het wegvallen van de bestaande uitgaven. Het bedrag van de uitgaven is te vermeerderen met de aktekosten. De gevolgkosten zijn als goedgekeurde raming voorzien op PR40259 - Coördinatie POD Bloemekenswijk.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	FM Welzijn	Dienst Werk	FM	Dienst Vastgoed	Dienst Vastgoed	
----------------	------------	-------------	----	-----------------	-----------------	--

	Gevolgkosten gebouw Balenmagazijn	Jaarlijkse erfpachtvergoeding aan sogent	EGW kosten Balenmagazijn	Onroerende voorheffing	Brandverzekering
Budgetplaats	O11150000	3483500IH	349480000	347250010	347250009
Categorie*	E	E	E	E	E
2025	€75.000	€23.000	€63.000	€23.000	€4.000
2026	€75.000	€23.000	€63.000	€23.000	€4.000
2027	€75.000	€23.000	€63.000	€23.000	€4.000
2028	€75.000	€23.000	€63.000	€23.000	€4.000
2029- 30/06/2046	€1.312.500	€402.500	€1.102.500	€402.500	€70.000
Totaal	€1.612.500	€494.500	€1.354.500	€494.500	€86.000

Verwachte ontvangsten: € 3.504.500,00

Gebudgetteerd: Ja

Door de overname van het beheer van het Balenmagazijn komen een aantal gebouwgerelateerde kosten ten laste van de Stad. Tegelijk vallen een groot deel van de uitgaven bij de stad ook weg, nl. de middelen die bestemd waren voor VZW Balenmagazijn voor het beheer van gebouw. In de tabel worden deze nieuwe uitgaven weergegeven, alsook het wegvallen van de bestaande uitgaven. De ontvangsten zijn als goedgekeurde raming voorzien op PR40259 - Coördinatie POD Bloemekenswijk. **Budgettaire inboeken van het netto-bedrijfskapitaal van de vzw (nl. vorderingen op KT+liquide middelen – schulden op KT) op basis van de balans opgemaakt op 24/11. Deze balans zullen we pas begin 2025 ontvangen. Op basis van de balans per 31/8/24 is de inschatting dat het om een positief saldo van +145.170,91 gaat. In te boeken als investeringsontvangst bij FM. In dit bedrag is ook de vordering op de BTW inbegrepen vanuit de BTW-regularisering van de erfpacht. Deze bedraagt momenteel 33.507,87 euro en wordt jaarlijks voor 3.723,09 ingevorderd via de Btw-aangifte.

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Dienst Werk	Dienst Vastgoed	Dienst Vastgoed	Dienst Vastgoed
	Wegvallen uitgaven Balenmagazijn (EGW, huurgeld, aandeel onderhoud)	EGW kosten Balenmagazijn: recuperatie aandeel Sociaal Restaurant vzw Ateljee	Huurinkomsten Sociaal Restaurant vzw Ateljee (excl. BTW)	Netto- bedrijfskapitaal Balenmagazijn **
Budgetplaats	3483500IH	347250002	347250002	
Categorie*	E	E	E	I
2025	€62.600	€38.000	€62.400	€ 145.170,91

2026-30/06/2046	€1.283.300	€779.000	€1.279.000	
Totaal	€1.345.900	€817.000	€1.341.600	€ 145.170,91

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240924_DO_Verrichtingsvoorstel BM - Stad Gent_getekend.pdf
- Balenmagazijn Historiek Periodieke balans 20240901.pdf
- Balenmagazijn Tussentijds Financieel Verslag 2024_09.pdf
- Bodemattest 576B dd. 18-09-2024_VT geen verdere maatregelen nodig (1).pdf
- Bodemattest 585B dd. 18-09-2024_VT geen verdere maatregelen nodig (1).pdf
- Bodemattest 585C dd. 18-09-2024_VT geen verdere maatregelen nodig (1).pdf
- Asbestattest
- Verslag revisor - staat Balenmagazijn 1/09/2024
- BAV VZW Balenmagazijn_ontwerpakte
- Toestemming sogent_overdracht erpacht

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed, (i) het gezamenlijk verrichtingsvoorstel (inclusief bijlages), (ii) de staat van activa en passiva per 1 september 2024 in hoofde van Balenmagazijn VZW, en (iii) het verslag van de revisor m.b.t. het gezamenlijk verrichtingsvoorstel en de staat per 1 september 2024. Inzake het verslag van de revisor sluit de vergadering zich aan bij de besluiten erin vervat, rekening houdend met de opmerkingen en de voorbehouden geformuleerd in dat verslag.

Artikel 2:

Keurt goed, de aanvaarding van de inbreng van het volledige vermogen van VZW Balenmagazijn ingevolge de ontbinding zonder vereffening zoals voorzien in artikel 13:2, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, overeenkomstig de voorwaarden en de modaliteiten van het verrichtingsvoorstel en zoals hierna vermeld:

1. Boekhoudkundige inwerkingtreding van de verrichting

De verrichting treedt boekhoudkundig en voor wat betreft de directe belastingen in werking vanaf de datum waarop de gemeenteraad van de Stad Gent de inbreng aanvaardt, zijnde vanaf 25 november 2024, 0.00 uur.

Alle verrichtingen gedaan door Balenmagazijn in het kader van de algemeenheid worden vanaf de datum waarop de gemeenteraad van de Stad Gent de inbreng aanvaardt geacht te zijn verricht voor naam, voor rekening en ten laste van Stad Gent.

2. Geen toetreding van de leden van de inbrengende vereniging

De leden van Balenmagazijn verliezen, overeenkomstig het verrichtingsvoorstel, hun hoedanigheid als lid.

3. Bijzondere voordelen voor de leden van de bestuursorganen van de bij de verrichting betrokken verenigingen

Er worden geen bijzondere voordelen aan de leden van de bestuursorganen van de bij de verrichting betrokken rechtspersonen toegekend.

4. Bepalingen met betrekking tot lopende huurovereenkomsten

De exploitatieovereenkomst tussen Ateljee VZW en Balenmagazijn VZW, voor de uitbating van het sociaal restaurant in het Balenmagazijn, wordt ongewijzigd overgenomen door de Stad Gent ten gevolge van de verrichting.

De huurovereenkomst tussen Balenmagazijn VZW (verhuurder) en de Stad Gent (huurder) komt te vervallen ter gelegenheid van de verrichting gezien de inbreng in Stad Gent.

5. Bepalingen inzake het personeel

Er gaat geen personeel over ter gelegenheid van de verrichting.

6. Geen 'animus donandi'

De inbreng is een overdracht om niet, maar is geen schenking/gift, gezien er geen sprake is van een zogenaamde *animus donandi*.

Derhalve is voor deze inbreng geen machtiging van de minister van Justitie vereist, zelfs indien de waarde van de inbreng het bedrag van honderdduizend euro (€ 100.000,00) zou overtreffen.

7. Fiscale bepalingen – artikel 11 en artikel 18, §3 wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde

Voor zover als nodig wordt verklaard dat de inbreng niet onderworpen is aan de belasting over de toegevoegde waarde, gelet op het artikel 11 en artikel 18, §3 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde.

8. Verklaring pro fisco

De inbreng geschiedt met toepassing van artikel 2.8.4.1.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, zodat een vast recht van 100 euro verschuldigd zal zijn op de inbreng.

9. Kosten van de verrichting

Alle kosten verband houdende met de verrichting worden gedragen als volgt:

- Kost van het proces-verbaal d.d. 22/11/2024, alsook de revisorale controle: voor rekening van de Vereniging;
- Kosten van de vaststellingsakte door Stad Gent.

Artikel 3:

Neemt kennis en keurt goed, de beschrijving van het in te brengen erfpachtrecht zoals opgenomen in de motivering van onderhavig besluit, dat deel uitmaakt van het vermogen van VZW Balenmagazijn en verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van

een inbreuk op de informatieplicht gezien de inhoud van het voormelde asbestinventarisatetest niet werd opgenomen in het voormelde verrichtingsvoorstel.

Artikel 4:

Neemt kennis, van het besluit, genomen door de buitengewone algemene vergadering van Balenmagazijn, tot ontbinding zonder vereffening, teneinde het gehele vermogen van voornoemde VZW in te brengen in Stad Gent, overeenkomstig de modaliteiten goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van Balenmagazijn VZW en de Gemeenteraad van Stad Gent. Deze kennisgeving wordt ter zitting verleend door schepen Bram Van Braeckevelt, handelend krachtens de bijzondere volmacht hem verleend door de buitengewone algemene vergadering van Balenmagazijn VZW.

Artikel 5:

Stelt vast dat de opschortende voorwaarde van toepassing op de genomen beslissingen van de over te nemen vereniging bijgevolg verwezenlijkt is en dat voormelde inbreng van het gehele vermogen van VZW Balenmagazijn aldus daadwerkelijk verwezenlijkt is.