



Vergadering van 21 januari 2025

2025_GR_00044 Lichten van een ruiloptie met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Oostakker, Wolfputstraat eigendom van de Stad Gent, met het onroerend goed, gelegen te Oostakker, Wolfputstraat, in privé-eigendom - Goedkeuring

Bevoegd: 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 41, 11°;

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VII 'Ruil'.

Motivering

Aan de Wolfputstraat 63 te 9041 Gent-Oostakker ligt een restperceel van 148,36 m² in eigendom van de stad Gent dat is ontstaan in 1986 bij het verleggen van de rooilijn.

Dit stuk maakt geen deel uit van het openbaar domein en is op heden zonder titel in gebruik door BV Corphi & BV Cornelis, eigenaars van de woning met huisnummer 63.

Anderzijds aan de Wolfputstraat 61 te 9041 Gent-Oostakker ligt een perceel van 20.84 m² in eigendom van zelfde BV Corphi & BV Cornelis zonder titel, dat onderdeel is van het huidige voetpad.

De Stad en de BV wensen deze situatie te regulariseren en de respectievelijke stroken grond te verwerven, wat zich juridisch vertaalt in een ruilovereenkomst.

Bij schattingsverslag d.d. 29 juni 2022, opgemaakt door Bart Vermeiren, werd de totale waarde van het goed, eigendom van de Stad Gent, geschat op 42.000 euro (tweeënveertigduizend EUR).

Bij schattingsverslag d.d. 29 juni 2022, opgemaakt door Bart Vermeiren, werd het onroerend goed, eigendom van BV Corphi & BV Cornelis, geschat op 6.000 euro (zesduizend EUR).

De ruil kan gerealiseerd worden voor en mits een opleg te betalen door BV Corphi & BV Cornelis van 36.000 euro (**zesendertigduizend EUR**).

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Vastleggingnummer(s): 4524002158

Voorgestelde uitgaven: € 6.000,00

Gebudgetteerd: Ja

Te vermeerderen met de helft van de notariskosten (bedrag nog te bepalen)

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	PAT
Budgetplaats	347250000
Categorie*	I
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	6.000,00
Totaal	6.000,00

Verwachte ontvangsten: € 42.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	PAT
Budgetplaats	347250000
Categorie*	I
2025	42.000,00
Totaal	42.000,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Opmetingsplan
- Getekende ruilbelofte (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Beslist tot het lichten van de ruiloptie, waarbij :

De Stad Gent een perceel grond gelegen te 9041 Gent-Oostakker aan de Wolfputstraat nr 63, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder 17e afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 409N met een totale gemeten oppervlakte van honderdachtenveertig komma zesendertig vierkante meter (148,36 m²), overdraagt aan BV Corphi & BV Cornelis;

In ruil voor een perceel grond gelegen te 9041 Gent-Oostakker aan de Wolfputstraat nr 61, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder 17e afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 408D, met een totale gemeten oppervlakte van twintig komma vierentachtig vierkante meter (20,84m²), dat overgedragen wordt van BV Corphi en BV Cornelis naar de Stad.

En dit mits de totale oplegsom voor een bedrag van zesendertigduizend euro (36.000EUR) te betalen door BV Corphi en BV Cornelis aan de stad Gent.

RUILBELOFTE

De ondergetekende(n):

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**CORNELIS**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9860 Oosterzele, Geraardsbergsesteenweg 21A. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0427.275.595 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 0427.275.595.

Hier vertegenwoordigd door :

2) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**CORPHI**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9860 Oosterzele, Geraardsbergsesteenweg 21A. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0872.355.939 en onderworpen aan de B.T.W. onder nummer 0872.355.939

Hier vertegenwoordigd door:

Die verklaren mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de **ruil** jegens de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Goed A:

1) Stad Gent (Oostakker) - Gent zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Wolfputstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 409/N met een oppervlakte volgens meting van 145,95 m² zijnde lot 1 op het plan;

2) Stad Gent (Oostakker) - Gent zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Wolfputstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 409/N met een oppervlakte van volgens meting van 2,04 m² zijnde lot 2 op het plan

3) Stad Gent (Oostakker) - Gent zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Wolfputstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 409N met een oppervlakte volgens meting van 0,37 m² zijnde lot 3 op het plan

, eigendom van de Stad Gent

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 19/07/2013 door Hilde Bauwens, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

De (ver)koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van *mevrouw Hilde Bauwens* als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededinging in de zin van artikel 4,3° van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-

experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert als beëdigd landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als landmeter-expert

Goed B:

1) Stad Gent (Oostakker) - Gent zeventiende afdeling

Een perceel grond gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Wolfputstraat thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, Gent zeventiende afdeling, sectie B, deel van het perceelnummer 408/D met een oppervlakte van volgens meting van 20,84 m² zijnde Lot 4 op het plan

, eigendom van BVBA Cornelis – BVBA CORPHI

METING EN PLAN

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 19/07/2013 door Hilde Bauwens, landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent.

Voornoemd plan, door de partijen 'ne varietur' getekend, zal gehecht worden aan de authentieke akte om er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden geruimd voor vrij van hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;
2. De goederen worden geruimd in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:
.....
.....
.....
.....
3. De overdracht van voormelde goederen zal geschieden zonder waarborg betreffende de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de Stad Gent;
4. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Alle kosten en rechten van de authentieke akte zijn ten laste van de verkrijgers van de geruimde goederen waarbij elke partij instaat voor het betalen van haar aandeel ervan.
6. De Stad Gent verbinden er zich toe de eventuele metingskosten, administratieve kosten en forfaitaire kosten (voor zover deze laatste zich voordoen en uitdrukkelijk werden bepaald) te voldoen, waarbij elke partij instaat voor het betalen van haar aandeel ervan.
7. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
8. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een post-interventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het post-interventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;

OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT - VRIJ GEBRUIK

1. De ruilers zullen de eigendom, het genot en het gebruik van voormelde goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte, behoudens hierna anders vermeld;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;

OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

▪ voor de Stad Gent: notaris **Vanderstraeten**

▪ voor BVAB Cornelis/BVBA Corphi: notaris *Schaubroeck - Oosterzele*

BODEMATTEST

De partijen verklaren een kopie ontvangen te hebben van het door de Stad Gent aangevraagde bodemattest.

Deze attesten werden door OVAM afgeleverd op 17/11/1998 onder de referenties R-251412/1 en A: 20160541286 – R: 20160540087 waarvan de inhoud luidt als volgt:

1. Kadastrale gegevens

Afdeling: **Gent zeventiende afdeling**

Postnummer: **9041**

Straat + nr.: **Wolfputstraat 61 en 63**

Sectie: **B**

Nummer: **408D, 409/N**

2. Inhoud van het bodemattest.

De OVAM beschikt voor deze gronden niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerking:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
3. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet

De Stad Gent verklaart tevens dat zij sinds de datum van deze attesten en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging aan deze attesten.

De Stad Gent bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen of activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het bodemdecreet;

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
 - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;

f

- dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
 - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van: voor perceel 408D: vergunning dd. 27/12/1989 voor het bouwen van 4 woningen met ingebouwde garages, vergunning dd. 27/05/2004 voor het oprichten van 2 meergezinswoningen met 2x6 woonegelegenheden, 2x3 ingebouwde garages, vergunning dd. 09/08/2001;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: woongebied
 - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
 - dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is, behoudens vergunning dd. 1/10/1987 voor een nieuwe verkaveling.
 5. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 11/08/2022 heeft ontvangen. De stad Gent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
 6. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
 7. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwvoertreding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

DE VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
2. De verkopers verklaren verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij hun weten:
 - er een besluit tot onteigenen of er een procedure tot onteigening loopt of gepland is;
 - wel getroffen is door een bezwarende rooilijn;
 - geen beschermingsmaatregel genomen is krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stad of/dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen;
 - de verkoper verklaart dat het verkochte goed zich bevindt binnen de grenzen van het BPA Centrum 1 en verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed onderhevig is aan een voorkooprecht;
 - de verkoper verklaart dat het voorgeschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - de verkoper verklaart dat voorschreven goed
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - de verkoper verklaart dat voorgeschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop de Decreten in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing zijn;

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De ruilers verklaren deze ruil te zijn overeengekomen voor en mits de totale opleg door de BVBA Cornelis en de BVBA Corphi van

36.000 euro

De mederuiler verklaart de oplegsom te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van overschrijving.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE RUILBELOFTE

Onderhavige ruilbelofte geldt als een **éénzijdige verbintenis** en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

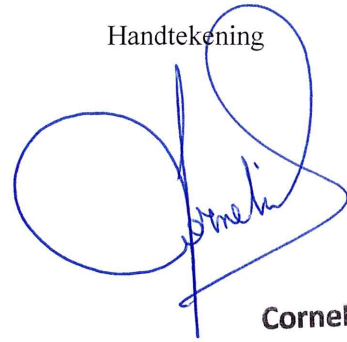
Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de ruilprocedure voor de Gemeenteraad aanhangig te maken.
De partijen hebben er kennis van genomen dat de ruil slechts kan doorgaan:

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

De ondergetekenden verkla(a)r(en)t deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop.

Gent, 15/10/2024.

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with the name 'Philip' written in cursive below it.

Cornelis Philip

