

Besluit van de Raad van Bestuur in besloten vergadering van 10 oktober 2003

Aanwezigen	Geert Versnick, voorzitter; Karin Temmerman, ondervoorzitter; Rudy Coddens, Kristina Colen, Lieven Decaluwé, Martine De Meyer, Matthieu Dierckx, Anne-Marie Dua, Jenny Haaze-Claes, Nadia Merchiers, Christophe Peeters, Mieke Valcke, Francis Van den Eynde, Wim Wienen, Frank Wijnakker, leden; Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder
Vertegenwoordigers	Rudy Coddens, lid, voor Daniël Termont, lid Karin Temmerman, lid, voor Martine De Regge, lid
Waarnemers	Patrick De Winter, Peter Lacoere

Raadsbesluit

Volgnummer	2003/11-06
Datum	Dossier voor de Raad van Bestuur van 4 november 2003
Dossier-beheerder	Peter Lacoere - 09 269 62 06
Onderwerp	Project Scharnier, onderdeel Houtdok: raamovereenkomst met koop-verkoopoptie terreinen Dufky NV - goedkeuring
Bijlage(n)	<ul style="list-style-type: none">• raamcontract• koop-verkoopoptie
Voorstel	Er wordt voorgesteld volgend besluit te nemen:

DE RAAD VAN BESTUUR,

Overwegende dat het college op 4 juli 2003 akte genomen heeft van het masterplan Scharnier. Dat het project "stedelijk wonen aan het Houtdok" een belangrijk deelproject wordt en het Houtdok een enorme potentie voor waterfrontontwikkeling heeft, met woningbouw, recreatie, horeca en kleinhandel. Overwegende dat in het achterliggend gebied een multifunctioneel complex kan worden voorzien waaronder administratieve, handels-, en toeristische activiteiten kunnen worden gecreëerd. Dat de kaaigebieden rond het Houtdok een verblijfszone

Raadsbesluit, *vervolg*

met mogelijke voorzieningen van kleinschalige horeca en kleinhandel blijven. Dat deze functies aan de hand van een stadsontwerp en Ruimtelijk Uitvoeringsplan nader uitgewerkt zullen worden;

Overwegende dat het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent eigenaar van een belangrijk deel (2,27 ha) van deze zone is. Dat een deel momenteel nog in concessie wordt gegeven aan 2 bedrijven waarvan één bedrijf (New De Pecker) de site zal verlaten tegen uiterlijk december 2004. Dat daardoor een belangrijk deel van het gebied op relatief korte termijn ontwikkelingsvrij zal zijn en nu reeds voorbereidingen voor mogelijke ontwikkelingen kunnen worden getroffen;

Overwegende dat de NV Dufky eigenares is van gronden aan de Aziëstraat 1 te 9000 Gent. Dat deze eigendom samen met de gronden van het AG SOB een interessant gegeven voor een aansluitende verwerving vormt;

Overwegende dat bij collegebeslissing van 6 februari 2003 toestemming werd verleend aan het AG SOB om met NV Dufky onderhandelingen aan te vatten over de aankoop van een handelspand gelegen te Aziëstraat 1, 9000 Gent, kadastraal gekend sectie G (7^{de} afdeling, nummer 697/S/2) en deel der nummers 689/I en 697/T/2 en sectie A (1^{ste} afdeling), deel van nummer 3179/C, met oppervlakte van 96 a 2 ca en 80 dm²;

Overwegende dat, ter voorbereiding van deze onderhandeling, door de ontvanger van registratie en domeinen een schatting werd verricht van bovenvermelde eigendom. Dat de eigendom werd geschat op 1.000.000 €;

Overwegende dat, naast de werkwijze van een eenvoudige aankoop van de eigendom van de NV Dufky, ook de werkwijze werd voorgesteld om de respectievelijke eigendommen van NV Dufky en deze van het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent samen te ontwikkelen via een privaot publiek samenwerkingsverband;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 17 juli 2003 de voorgestelde ontwikkelingsmethode en werkwijze goedkeurde van hetzij verwerving, hetzij een PPS- constructie. Dat daarnaast het college het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent machtiging gaf om met NV Dufky te onderhandelen over een raamovereenkomst;

Overwegende dat het raamcontract (zie in bijlage) in nauw overleg met NV Dufky werd opgesteld. Dat het raamcontract de toekomstige oprichting van een PPS-samenwerkingsverband aankondigt dat betrekking heeft op de eigendommen van beide partijen en daarnaast een koop-verkoopoptie in voorziet;

Overwegende dat, voorafgaandelijk aan de oprichting van een privaatrechtelijke vennootschapstructuur, de betrokken partijen binnen een termijn van 18 maanden (uiterlijk per 01.04.2005) een reeks van 7 inhoudelijke elementen van het project zullen onderzoeken en uitwerken (vernieuwing kaaien, onderzoek bodemvervuiling, waardebeoordeling eigendommen, vastleggen bouwproject, overleg Dienst Stedenbouw en R.P., duidelijkheid over station en Handelsdokbrug en opmaak van een ondernemingsplan). Dat deze elementen vervolgens in een wederzijdse overeenkomst zullen worden vastgelegd. Dat met consensus van deze overeenkomst en goedkeuring van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (uiterlijk per 01.02.2006) kan worden overgegaan tot oprichting van de naamloze vennootschap;

Overwegende dat de koop-verkoopoptie (zie bijlage) integraal deel uitmaakt van het raamcontract (zie artikel 4). Dat deze optie inhoudt dat door NV Dufky en AG

Raadsbesluit, *vervolg*

Stadsontwikkelingsbedrijf Gent een wederzijdse koop-verkoopbelofte wordt aangegaan voor het terrein en dat de belofte op twee momenten gelicht kan worden door één van de partijen (van 15.01. tot 15.03.2005 en van 15.03. tot 15.06.2003). Indien gewenst, kan AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent zich bevrijden van de koopverplichting door binnen de 15 dagen vanaf het aangetekend schrijven een schriftelijk antwoord te richten aan NV Dufky waarin het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en/of de Stad Gent definitief verzaakt aan het voorkeurecht. Dat, indien AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent het terrein daarentegen verwerft, de werkwijze van de PPS-contractie uiteraard vervalt;

Op voorstel van de voorzitter;

Besluit

BESLUIT:

EENPARIG

Enig artikel: het raamcontract en de koop-verkoopoptie, die een integraal onderdeel is van het raamcontract tussen AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en NV Dufky, betreffende een handelseigendom gelegen aan Aziëstraat 1, 9000 Gent, goed te keuren.

Ondertekening Namens de Raad van Bestuur,

de afgevaardigd bestuurder,	de voorzitter,
(w.g.)	(w.g.)
Didier Nachtergaele	Geert Versnick

Voor eensluidend verklaard afschrift,
Gent,
de voorzitter,

Geert Versnick

PROJECT HOUTDOK

RAAMCONTRACT - EENZIJDIGE KOOP/VERKOOPBELOFTE

Het voorgesteld raamcontract met de daaraan verbonden eenzijdige koop/verkoopbelofte is het gevolg van een aantal beleidsbeslissingen van de stad Gent:

- de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan Gent en van het masterplan van het stedelijk strategisch project Scharnier;
- opdracht van het college aan het AG SOB om met NV Dufky onderhandelingen aan te vatten over de aankoop van een handelspand gelegen in de Aziëstraat;
- de goedkeuring van het college van het principe van een raamcontract met NV Dufky.

Het raamcontract en haar bijlagen hebben tot doel:

1. De essentiële gegevens inzake een PPS-samenwerkingsverband vast te leggen.
2. Partijen de mogelijkheid te bieden om mits overleg binnen een gestelde termijn op een zo volledig mogelijke wijze invulling te geven aan het PSS-project.
3. Een uitstap scenario (de bijlage eenzijdige koop/verkoopbelofte), wat AG SOB verzekert dat het Houtdokproject niet kan gehypothecerd worden door een weigering van NV Dufky.
4. AG SOB kan op twee specifieke scharniermomenten indien noodzakelijk het eigendom NV Dufky verwerven.

Het raamcontract en haar bijlage eenzijdige koop/verkoopbelofte geven de noodzakelijke onderbouw en versteviging van de voorheen getroffen beleidsbeslissingen.

Naar inhoud en naar vorm biedt het raamcontract en de daaraan verbonden eenzijdige koop/verkoopbelofte, een grote garantie tot het realiseren van het strategisch project Scharnier.

Besluit van de Raad van Bestuur in besloten vergadering van 4 november 2003

Aanwezigen

Geert Versnick, voorzitter, Karin Temmerman, ondervoorzitter, Kristina Colen, Lieven Decaluwé, Martine De Meyer, Mathieu Dierckx, Mieke Valcke, Frank Wijnacker, leden; Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder

Vertegenwoordigers

Karin Temmerman, ondervoorzitter, voor Rudy Coddens, lid
Didier Nachtergaele, afgevaardigd bestuurder voor Daniel Ternoot, lid
Geert Versnick, voorzitter, voor Christophe Peeters, lid
Frank Wijnacker, lid voor Jenny Haaze, lid
Mathieu Dierckx, lid voor Anne-Marie Dna, lid
Lieven Decaluwé, lid voor Nadia Merchiers, lid
Kristina Colen, lid voor Francis Van den Eynde, lid

Waarnemers

Patrick De Winter, Peter Lacoere

Raadsbesluit

Volgnummer 2003/11-06

Datum

Dossier voor de Raad van Bestuur van 4 november 2003

Dossier-beheerder

Peter Lacoere - 09 269 62 06

Onderwerp

Project Scharnier, onderdeel Houtdok: raamovereenkomst met eenzijdige koop-verkoopbelofte terreinen Durky NV - goedkeuring

Bijlage(n)

- raamcontract
- eenzijdige koop-verkoopbelofte

Voorstel

Er wordt voorgesteld volgend besluit te nemen:

DE RAAD VAN BESTUUR,

Overwegende dat het college op 4 juli 2003 akte genomen heeft van het masterplan Scharnier. Dat het project "stedelijk wonen aan het Houtdok" een belangrijk deelproject wordt en het Houtdok een enorme potentie voor waterfrontontwikkeling heeft, met woningbouw, recreatie, horeca en kleinhandel.

Raadsbesluit, vervolg

Overwegende dat in het achterliggend gebied een multifunctioneel complex kan worden voorzien waaronder administratieve, handels- en toeristische activiteiten kunnen worden gecreëerd. Dat de kampegebieden rond het Houtdok een verblijfszone met mogelijke voorzieningen van kleinschalige horeca en kleinhandel blijven. Dat deze functies aan de hand van een stadsontwerp en Ruimtelijk Uitvoeringsplan nader uitgewerkt zullen worden.

Overwegende dat het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent eigenaar van een belangrijk deel (2,27 ha) van deze zone is. Dat een deel momenteel nog in concessie wordt gegeven aan 2 bedrijven waarvan één bedrijf (New De Pecker) de site zal verlaten tegen uiterlijk december 2004. Dat daardoor een belangrijk deel van het gebied op relatief korte termijn ontwikkelingsvrij zal zijn en nu reeds voorbereidingen voor mogelijke ontwikkelingen kunnen worden getroffen.

Overwegende dat de NV Durky eigenares is van gronden aan de Aalsterstraat 1 te 9000 Gent. Dat deze eigendom samen met de gronden van het AG SOB een interessant gegeven voor een aansluitende verwerving vormt.

Overwegende dat bij collegebeslissing van 6 februari 2003 toestemming werd verleend aan het AG SOB om met NV Durky onderhandelingen aan te vaaien over de aankoop van een handelspand gelegen te Aalsterstraat 1, 9000 Gent, kadastraal gekend sectie G (7^{de} afdeling, nummer 697/S/2) en deel der nummers 689/1 en 697/1/2 en sectie A (1^{ste} afdeling), deel van nummer 3179/C, met oppervlakte van 96 a 2 ca en 80 dm².

Overwegende dat, ter voorbereiding van deze onderhandeling, door de ontvanger van registratie en domeinen een schatting werd verricht van bovenvermelde eigendom. Dat de eigendom werd geschat op 1.000.000 €.

Overwegende dat, naast de werkwijze van een eenvoudige aankoop van de eigendom van de NV Durky, ook de werkwijze werd voorgesteld om de respectievelijke eigendommen van NV Durky en deze van het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent samen te ontwikkelen via een privaot publiek samenwerkingsverband.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 17 juli 2003 de voorgestelde ontwikkelingsmethode en werkwijze goedgekeurde van hezij verwerving, hetzij een PPS- constructie. Dat daarnaast het college het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent machtiging gaf om met NV Durky te onderhandelen over een raamovereenkomst.

Overwegende dat het raamcontract (zie in bijlage) in nauw overleg met NV Durky werd opgesteld. Dat het raamcontract de toekomstige oprichting van een PPS-samenwerkingsverband aankondigt dat betrekking heeft op de eigendommen van beide partijen en daarnaast een eenzijdige koop-verkoopbelofte in voorziet.

Overwegende dat, voorafgaandelijk aan de oprichting van een privaotrechtelijke vennootschapsstructuur, de betrokken partijen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van onderthavige overeenkomst en uiterlijk per 01/05/2005 een reeks van 7 inhoudelijke elementen van het project zullen onderzoeken en uitwerken (vernieuwing kaarten, onderzoek bodemvervuiling, waardepepaling eigendommen, vastleggen bouwproject, overleg Dienst Stedenbouw en R.P., duidelijkheid over station en Handelsstokbrug en opmaak van een ondernemingsplan). Dat deze elementen vervolgens in een wederzijds overeenkomst zullen worden vastgelegd. Dat met consensus van deze

Raadsbesluit, vervolg

overeenkomst en goedkeuring van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (uiterlijk per 01.02.2006) kan worden overgegaan tot oprichting van de maanhoe vennootschap;

Overwegende dat de eenzijdige koop-verkoopbelofte (zie bijlage) integraal deel uitmaakt van het raamcontract (zie artikel 4). Dat deze optie inhoudt dat door NV Dufky en AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent een eenzijdige koop-verkoopbelofte wordt aangegaan voor het terrein en dat de belofte op twee momenten gelicht kan worden door één van de partijen (van 15.01. tot 15.03.2005 en van 15.03. tot 15.06.2006). Indien gewenst, kan AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent zich bevrijden van de koopverplichting door binnen de 15 dagen vanaf het aangekondend schrijven een schriftelijk antwoord te richten aan NV Dufky waarin het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en/of de Stad Gent definitief verzaakt aan het voorkooprecht. Dat, indien AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent het terrein daarentegen verwerft, de werkwijze van de PPS-constructie uiteraard vervalt;

Op voorstel van de heer Geert Versnick, voorzitter van de Raad van Bestuur;

Met 15 stemmen tegen 0 bij 1 onthoudingen
--

BESLUIT:

Eénik artikel: het raamcontract en de eenzijdige koop-verkoopbelofte, die een integraal onderdeel is van het raamcontract tussen AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en NV Dufky, betreffende een handelszeggendom gelegen aan Aziesstraat 1, 9000 Gent, goed te keuren.

Ondertekening

Namens de Raad van Bestuur, goedgekeurd in zitting van 4 november 2003

de afgevaardigd bestuurder, (w.g.)	de voorzitter, (w.g.)
Dieder Naehergaete	Geert Versnick

Voor eensluidend verklaard afschrift, Gent, de secretaris,
--

Hilde Buyle

EENZIJDIGE KOOP/VERKOOPBLOFTE

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 17 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door

hierragenoemd: AG SOB

en

2. DUFKY N.V., vennootschap met zetel te 8730 Beersem, Vaart Noord 11 hier vertegenwoordigd door

hierragenoemd: DUFKY

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

EENZIJDIGE KOOP/VERKOOPBLOFTE

Dufky belooft te verkopen onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten, hypotheken en andere belemmeringen:

"een handelseigendom bestaande uit een fabriek met kantoorgebouwen, gestaan en gelegen te Gent, Aziëstraat 1, bekend ten kadaster zevende afdeling, sectie G, onder nummer 697/A/3, met oppervlakte volgens kadaster van negenduizend zeshonderd en drie vierkante meter, voorheen gekend onder sectie G, nummer 697/S/2 en deel van nummers 689/1 en 697/T/2 en sectie A, eerste afdeling, nummer 3179/C met een oppervlakte volgens meting van

negenduizend zeshonderd en twee vierkante meter tachtig vierkante decimeter"
Voor de prijs van € 1.000.000,00 Euro (één miljoen euro)

Het AG SOB en DUFKY aanvaarden deze eenzijdige koop/verkoopbelofte, zonder dat het AG SOB zich echter vanaf nu al tot de aankoop ervan verbindt. Beide partijen behouden zich het recht voor hun intentie mede te delen binnen de termijn en met naleving van voorwaarden en modaliteiten hierna bedoelgen:

BELOFTEVOORWAARDEN

De koop/verkoopbelofte wordt toegestaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Deze koop/verkoopbelofte kan op hiernavolgende schakelmomenten gelicht worden zowel door Dufky als door het AG SOB door het versturen van een noodzakelijke aangetekende brief:
 - Vanaf 15 januari 2005 t.e.m. 15 maart 2005
 - Vanaf 15 maart 2006 tot 15 juni 2006
2. De optie zal slechts geldig worden gelicht per aangetekend brief (afhankelijk van het feit wie de optie licht) gericht aan DUFKY of aan het AG SOB; de postdatum van deze brief geldt als vaste datum wat de termijn betreft vermeld in artikel 1 van de beloftevoorwaarden.
3. - DUFKY en het AG SOB zullen hun optierecht voor het geheel of voor een deel aan derden kunnen afstaan, met dewelke zij solidair zullen verbonden zijn, en voor dewelke zij zich, voor zoveel nodig, solidair borg stellen, met verzeking aan de voorrechten van uitwining en van schuldsplitsing. Bedoelde derden zullen worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de optiegenieter; de eruit voortvloeiende baten of lasten zullen als winst of verlies gelden voor de optiegenieter.
4. - Het AG SOB kan zich bevrijden van haar koopverplichting door binnen de 15 dagen, te rekenen vanaf het aangetekend schrijven uitgaande van DUFKY waarbij deze de koopbelofte licht, DUFKY een officieel schrijven te richten waarbij het AG SOB en/of de Stad Gent definitief verzaken aan het voorkooprecht, voorzien in de notariële akte d.d. 18 juni 1973, opgesteld door notaris De Cordier.

5. - Zo de optie wordt gelicht zal de verkoop worden gesloten onder de modaliteiten en voorwaarden:

VOORWAARDEN

1. De goederen worden overgedragen in hun huidige staat en ligging, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, durende en niet voortdurende rechten en erfdiensbaarheden waarmee ze mochten bevoordeneerd zijn; het staat de koper vrij de ene te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch dit alles op eigen kosten en risico.
2. Indien voorschreven eigendom mocht getroffen zijn door besluiten inzake ontiegening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.
3. De goederen worden bovendien overgedragen zonder waarborg omtrent de uitgedrukte oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of in min, zelfs al overtrof het één/twintigste, zal verworven blijven in voor- of in nadeel van de koper.
4. De koper zal het volle eigendomsrecht over de goederen verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte.
5. De koper zal het genot over de goederen verkrijgen de eerste van de maand volgend op de datum van betaling van de koopsom.
6. Alle taksen en belastingen betreffende voormelde goederen zullen door de koper worden gedragen vanaf het verlijden van de authentieke akte.
7. De verkoper doet hierbij uitdrukkelijk en onwederroepelijk afstand van alle recht tot wederafstand van welk deel ook van de goederen dat de koper zou kunnen afzonderen om het aan derden af te staan of om het gelijk welke andere bestemming te geven.
8. De koper zal alle kosten, rechten en erelonen van de authentieke akte betalen.
9. De verkoper verklaart :
 - a) exclusief en voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar te zijn van het verkochte goed en niet reeds eerder dit te hebben verkocht aan een derde, hetzij mondeling, hetzij bij geschrift dat tot op heden niet werd ontbonden of nietig verklaard.
 - b) gelet op de bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is in een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen;

c) dat er hem voor het verkochte goed geen enkel ontiegeningbesluit werd betekend;

d) dat er geen enkele procedure hangende is betreffende het bij deze verkochte goed;

e) dat het te verkopen omroerend goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemding.

Indien evenwel de onderhavige verkoop moet onderworpen worden aan een wettelijk of decretaal voorkeurrecht, dan zal hij gebeuren onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dit recht door de instanties in wiens hoofde het bestaat.

f) dat hij niet onderworpen is aan een collectieve schuldenregeling, noch in staat van faling of kennelijk onvermogen verkeert.

g) de nodige vergunningen te hebben verkregen voor alle aanlegwerken en constructies die hij zelf op het bij deze verkochte goed hebben laten oprichten, en waarborgt tevens dat al deze aanlegwerken en alle constructies werden uitgevoerd conform de bekomen vergunningen. Dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtreddingen zijn vastgesteld betreffende zelfde goed en dat het bij deze verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces verbaal tot vaststelling van een bouwmisdrrijf.

h) dat er voor voorschreven eigendom nog geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan het verkochte goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Dit conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen van vijfentwintig januari tweeduizend en één, Belgisch Staatsblad van zeven februari tweeduizend en één

10. Voor de overname van de bestaande brandverzekering(s) zal de koper zich moeten gedragen naar de thans van kracht zijnde wetgeving, ter ontlasting van de verkoper. De verkoper verbindt zich ertoe op zijn kosten het verkochte eigendom tegen brand- en aanverwante risico's voldoende verzekerd te houden, minimaal 10 werkdagen na het verlijden van de authentieke akte. Vanaf dan zijn de brandrisico's voor de koper, en zal hij deze risico's laten verzekeren door een maatschappij naar zijn keuze.

11. Het hierbij verkocht goed is vrij van gebruik.

12. De ondergetekenden verklaren tot deze verkoop bereid te zijn mits de prijs van 1.000.000 **EURO** begrijpende de verkoopsom evenals alle andere vergoedingen van welke aard zij ook wezen mochten.
Gemelde prijs zal betaalbaar zijn bij ondertekening van de authentieke akte.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE

a. Mits de beslissing dd. 4 november 2003 waarbij de Raad van Bestuur van AG SOB zijn goedkeuring verleende aan de eenzijdige koop-verkoopbelofte, in uitvoering van het decreet van 28.04.1993, houdende de regeling voor het Vlaams Gewest van het algemeen administratief toezicht op de gemeenten, niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid.

b. Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige verkoop, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3 § 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

De verkoper verklaart de koop binnen de 45 dagen na het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte te brengen van de inhoud van het bodemattest, hem af te leveren door OVAM, dit in overeenstemming met artikel 36 van genoemd decreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"Voor dit kadastraal perceel zijn er geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht

Dit attest vervangt alle vorige attesten."

c. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

VERLIEDEN VAN DE AUTHENTIEKE AKTE

De authentieke akte van de verkoop zal verleden worden voor notaris binnen de 4 maand, datum welke begint te lopen bij ontvangst van het aangetekend schrijven waarbij de optie gelicht wordt.

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Overeenkomstig de bepalingen van het Vlaamse decreet van achttien mei negentienhonderd negenenegentig gewijzigd bij decreet de dato dertien juli tweeduizend en één houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden de volgende verklaringen gedaan:

- de koper is in kennis gesteld dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de voormelde onroerende goederen, zolang de vereiste bouwvergunning van de bevoegde officiële instanties niet werd verkregen;
- de verkopers verklaren dat voor de voormelde onroerende goederen geen verkavelings- of bouwvergunning werd afgeleverd en dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent het al dan niet verkrijgen van dergelijke vergunning;
- verkopende partij verklaart in kennis te zijn gesteld van artikel 99 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de dato achttien mei negentienhonderd negenenegentig, gewijzigd bij decreet de dato dertien juli tweeduizend en één, wordt hier letterlijk overgenomen:
"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:
1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit;
2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;
- 3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990.

- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;
- c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
- d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;
- 6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een omroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voortkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;
- 7° in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etogewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;
- 9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.
- Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhandigen.
- Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals:
- 1° vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen;
- 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

Als hoogstamige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

GESCHILLEN

In geval van geschil bepalen partijen dat ieder geschil naar interpretatie en uitvoering voorwerp zal uitmaken van een arbitrale beoordeling zoals bepaald in artikel 5 van het raamcontract.

WOONSTKEUZE

De partijen doen woonstkeuze in hun maatschappelijke zetel.

Opgemaakt in twee exemplaren, elk der partijen verklaart één exemplaar in ontvangst genomen te hebben.

de verkoper

de koper

RAAMCONTRACT

Tussen

1. Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, hier vertegenwoordigd door.

Hierna genoemd : AG SOB

2. Dufky nv, vennootschap met zetel te 8730 Beernem, Vaart Noord 11, hier vertegenwoordigd door

Hierna genoemd : DUFKY

Is overeengekomen wat volgt :

VOORAF

Het AG SOB en DUFKY zijn eigenaars van gronden en gebouwen gelegen te Gent om en rond de omgeving van het Houdok.

Het Houdok heeft een enorme potentie voor waterfrontontwikkeling, met woningbouw, recreatie, horeca en kleinhandel. In het achterliggende gebied kan een multifunctioneel complex worden voorzien waarin administratieve, handels-, en toeristische activiteiten kunnen worden gecreëerd. De kaatgebieden rond het Houdok blijven een verblijfszone met mogelijke voorzieningen van kleinschalige horeca en kleinhandel. Deze functies zullen aan de hand van een stadsontwerp en Ruimtelijke Uitvoeringsplan door de stad Gent nader uitgewerkt worden.

Dufky en AG SOB wensen bij middel van huidig raamcontract, de randvoorwaarden te bepalen van een publiek privaatrechtelijk samenwerkingsverband ter ontwikkeling van de Houdoksite.

DE OVEREENKOMST

Artikel 1

Het PSS – samenwerkingsverband heeft betrekking op volgende eigendommen :

Dufky

Eigendomsomschrijving Dufky : « een handelsovereenkomst bestaande uit een fabriek met kantoorgebouwen, gestaan en gelegen te Gent, Aziëstraat 1, bekend ten kadaster zevende afdeling, sectie G, onder het nummer 697/AV3, met oppervlakte volgens kadaster van negenduizend zeshonderd en drie vierkante meter, voorheen gekend onder sectie G, nummer 697/S/2 en deel van nummer 689/1 en 697/T/2 en sectie A, eerste afdeling, deel nummer 3179/C met een oppervlakte volgens meting van negenduizend zeshonderd en twee vierkante meter tachtig vierkante decimeter. »

AG SOB

Een bouwgrond gelegen te Gent 1^o afdeling – sectie A perceel 3167 R- gelegen Spadestraat met een opp. van 2.292m².
Een bouwgrond gelegen te Gent 1^{ste} afdeling sectie A perceel 3166 F 2 gelegen – Houdokkiaan 2 + met een opp. van 2.147 m².
Een nijverheidsgrond met gebouwen gelegen te Gent Houdokkiaan 2 + 1^{ste} afdeling sectie A perceel 3166W met een opp. van 4.750 m², perceel 3166 G 2 – met een opp. van 5.144 m², perceel 3169 P- Koopvaardijlaan – met een opp. van 414 m², een perceel 3169 R met een opp. van 1.318 m² en een perceel 3169 N – Koopvaardijlaan met een opp. van 501 m².

Artikel 2

Partijen bepalen inzake hun privaatrechtelijk samenwerkingsverband dat :

- dit enkel privaatrechtelijk verwezenlijkingen beoogt.
- gerealiseerd wordt via een privaatrechtelijke vennootschapsstructuur, nl. een naamloze vennootschap met commerciële doeleinden.
- dat deze naamloze vennootschap « vastgoedaanstaatschappij » als doel zal hebben « het gemeenschappelijk vastgelegde bouwproject te realiseren en te

commercialiseren via activiteiten welke zich afspelen op de private markt en aan private marktvoorwaarde.»

Artikel 3

Vooraf aan de oprichting van een naamloze vennootschap ter realisering van het PPS zullen partijen binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavige overeenkomst en uiterlijk per 01.05.2005, de hieronder vermelde elementen inhoudelijk invullen en daaromtrent de nodige overeenkomsten sluiten, zowel onderling als met de betrokken derden.

1. Het noodzakelijke overleg plegen met AWZ teneinde te komen tot een overeenkomst waarbij AWZ de herstelling en het onderhoud van de kaaien van het Houtdok integraal ten laste neemt, en waarbij AWZ zich verbindt de herstellingen aan de kaaien naar timing te laten aansluiten bij de realisering van het PPS.
2. Mededeling van de noodzakelijke gegevens betreffende al dan niet aanwezigheid van grondverontreiniging op de wederzijds in te brengen grondposities, bevestiging dat in geval van grondverontreiniging de betrokken partij de noodzakelijke budgetten ter beschikking houdt om de gronden te saneren voor dat deze voorwerp worden van een inbreng in de op te richten naamloze vennootschap.
3. Het bereiken van een consensus over de waardebepaling van de verschillende eigendommen welke voorwerp zullen uitmaken van een inbreng in de op te richten naamloze vennootschap.
4. Het definiëren in overleg met de stad Gent, dienst Stedenbouw van de parameters inzake de te realiseren bouwprojecten in aansluiting van het uit te werken ruimtelijk uitvoeringsplan.
5. Het verkrijgen van duidelijkheid, wat de uitvoering en de timing van uitvoering betreft van :
 - het voorziene station in de site Houtdok (spoorlijn 58)
 - de voorziene brug ter hoogte van het Handelsdok naar de Afrikataan.
6. Uitwerking van een ondernemingsplan, het vastleggen welke de aandelenverhouding wordt binnen de op te richten naamloze vennootschap, vastlegging van de werking van de naamloze vennootschap met o.a. :

- aard der aandelen
- bestuurders
- bestuursbevoegdheden
- dagelijks bestuur
- bevoegdheid dagelijks bestuur
- winstverdeling en winstuikering

Voor zover partijen een consensus hebben bereikt binnen de 18 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavige overeenkomst en uiterlijk per 01.05.2005, en dit hebben uitgewerkt in de daartoe voorziene overeenkomst of overeenkomsten, en voor zover er uitzicht is op een voorlopige goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Gent van een ruimtelijk uitvoeringsplan uiterlijk per 01.02.2006, zullen partijen overgaan tot oprichting van de naamloze vennootschap zoals voorzien in artikel 2.

Artikel 4

Het eigendom van Dufky, zoals omschreven in artikel 1, is voorwerp van een eenzijdige koop/verkoopbelofte waarbij AG SOB, hetzij gevraagd kan worden tot het aankopen van deze eigendom, hetzij deze eigendom bij middel van de verleende verkoopbelofte in eigendom kan verwerven.

Deze eenzijdige koop/verkoopbelofte is uitgewerkt bij middel van de bijgevoegde bijlage welke integraal deel uitmaakt van huidige raamovereenkomst.

Artikel 5

In geval van geschil bepalen partijen dat ieder geschil naar interpretatie en uitvoering voorwerp zal uitmaken van een arbitrale beoordeling waarbij de kosten zullen gedragen worden door de partijen elk voor de helft.

1. Elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze overeenkomst wordt beslecht door arbitrage.
2. Nadat elk der partijen vrij een scheidsrechter heeft aangesteld, duiden deze scheidsrechters een derde scheidsrechter aan als voorzitter van het arbitragecollege.

Indien één der partijen in gebreke blijft in de aanduiding van een scheidsrechter of indien de door partijen aangestelde scheidsrechters in

gebreke blijven een voorzitter aan te duiden, wordt deze op verzoek van de meest gerede partij aangewezen door de voorzitter van de Rechterbank van eerste aanleg van het arrondissement waarin de meest gerede partij haar zetel of woonplaats heeft.

3. Binnen de veertien dagen nadat de voorzitter van het college zijn mandaat heeft aanvaard, zal hij het college samenroepen teneinde aan de partijen mededeling ter verrichten van de samenstelling van het arbitragecollege en van de datum waarop de zaak zal worden behandeld en van twee data, zijnde de datum waarop de zaak een eerste maal wordt ingeleid en ter kennis gebracht wordt aan het college der arbiters, een tweede datum zijnde de datum waarop de zaak behandeld wordt, de tweede datum dient bij zijn bepaling rekening te houden met de ondervermelde termijnen.

Deze kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief.

De partijen hebben de mogelijkheid om bij conclusie hun standpunt uiteen te zetten, mits in acht name van volgende termijnen :

- Voor de eisende partij : conclusie uiterlijk 45 dagen na datum verzending aangetekende kennisgeving;
- Voor verwerende partij : conclusie uiterlijk 90 dagen na datum verzending aangetekende kennisgeving;
- Voor de eisende partij : syntheseconclusie uiterlijk 135 dagen na datum verzending aangetekende kennisgeving;
- Voor verwerende partij : syntheseconclusie uiterlijk 180 dagen na datum verzending aangetekende kennisgeving;

Als eisende partij wordt beschouwd de partij die de arbitrage heeft benaastigd.

Als verwerende partij wordt beschouwd de partij die de arbitrage ondergaat.

De partijen delen hun stukken mede op het ogenblik van overlegging van hun eerste conclusie.

De datum van behandeling zal doorgaan ten vroegste 200 dagen en uiterlijk 270 dagen na datum van verzending aangetekende kennisgeving.

Het arbitragecollege zal uitspraak doen binnen de drie maanden na behandeling.

4. Tegen de arbitrale beslissing kan geen rechtsmiddel worden aangewend.
5. Deze arbitrage is onderhevig aan de bepalingen van artikel 1676 e.v. Ger. W.
6. De door het arbitragecollege gevraagde provisijs zullen door elke van de partijen bij helften worden gedragen.

Het arbitragecollege zal in de arbitrale beslissing aangeven welke partijen in de kosten van de procedure dient te dragen.

In geval beide partijen tot een deel van de kosten worden gehouden, geeft het college de gehanteerde verdeelsleutel aan.

Opgemaakt in twee exemplaren, elk der partijen verklaart één exemplaar in ontvangst genomen te hebben.