

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00516

Onderwerp:

Verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz van de stadseigendom gelegen nabij de Ferdinand Lousbergkaai 32 en 32+ te Gent. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz overeenkomstig het verkoopreglement van biedingen onder gesloten omslag, zonder instelprijs, van de stadseigendom waar tot voor kort de administratie van de Groendienst gevestigd was, zijnde het herenhuis met aanhorigheden op en met grond, alsmede een paviljoen en deel van het park, gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 32 en 32+, kadastraal bekend onder 4de afdeling, Sectie D, nummers 3683AP0000, 3681PP0000 en deel van 3681XP0000, met een gemeten oppervlakte van 1.190m².

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop';

- overheidsopdracht gegund aan makelaarskantoor De Fooz op 8 september 2016 om bemiddelingsopdrachten te verrichten teneinde stadseigendommen te verkopen

Bijgevoegde bijlage(n):

- Aankoopbelofte Ferdinand Lousbergkaai 32 - 9000 Gent
- PV van opmeting en splitsing

- 20180523_VE_Verkoopdossier Ferdinand Lousbergkaai 32 - 9000 GENT.pdf
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

In het kader van de centralisatie van het stadspersoneel aan de Zuid en de optimalisatie van het stadspatrimonium, heeft de Stad beslist, na herlocalisatie van de administratie van de Groendienst, om het herenhuis met het bijhorende paviljoentje aan de F. Lousbergkaai 32 te Gent, te verkopen.

De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Monumentenzorg en Architectuur, Dienst Mobiliteit, Groendienst, Brandweer en Dienst Wegen, Waterlopen en Bruggen hebben hun adviezen en voorwaarden geformuleerd, rekening houdend met de bijzondere erfgoedwaarde van zowel het pand als de tuin dat beschermd is als monument en stadsgezicht.

In relatie tot het aanpalende openbare Astridpark en met oog op behoud van de waardevolle bomen op de site werden de grenzen bepaald, zoals aangeduid en afgebeeld in gele kleur op het opmetingsplan, opgemaakt op 19 april 2018 door de heer Marc Hennau, landmeter-expert, bij Ibens landmeters te Kontich.

Het te verkopen goed is gewaardeerd op **€ 824.000,00**, overeenkomstig het schattingsrapport opgemaakt door het studiebureau 'Claeyssens en Couckuyt bvba' te Sint-Martens-Latem op 7 mei 2018.

Op 8 september 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen de overheidsopdracht gegund aan makelaarskantoor de Fooz, teneinde te bemiddelen om stadseigendommen te verkopen aan de hand van een verkoopsreglement.

Conform de modaliteiten van deze overheidsopdracht is er geen instelprijs. Indien de schattingsprijs behaald wordt, kan de verkoop verder afgehandeld worden voor het verlijden van de authentieke akte. Indien de schattingsprijs niet behaald wordt, zal de gemeenteraad geraadpleegd worden.

In afwachting van de verkoop is een gebruiksovereenkomst afgesloten met de Startersfabriek vzw (tot 4/05/2019).

Hiertoe wordt de verkoop van betreffend goed via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz overeenkomstig het verkoopreglement van biedingen onder gesloten omslag, zonder instelprijs, ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

Na plaatsbezoek en het verzamelen van alle noodzakelijke dossierstukken werd het verkoopdossier samengesteld en de aankoopbelofte met alle lasten en voorwaarden opgemaakt.

In overleg werd een biedingsperiode van 3,5 maanden bepaald die zal ingaan volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad (voorzien startdatum op 2 juli 2018 om af te lopen op 12 oktober 2018).

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed: de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz van het herenhuis met aanhorigheden op en met grond, alsmede een paviljoen en deel van het park, gelegen te Gent, Ferdinand Lousbergkaai 32 en 32+, kadastraal bekend onder 4de afdeling, Sectie D, nummers 3683AP0000, 3681PP0000 en deel van 3681XP0000, met een gemeten oppervlakte van 1.190m², onder de lasten en voorwaarden van het verkoopdossier hier informatief bijgevoegd, en de aankoopbelofte met het algemeen geldend verkoopreglement dat bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: PR40307 Strategisch Integraal Portefeuillebeheer – beleidsgebouwen projectcoördinatie

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Niet van toepassing: ereloon makelaar valt ten laste van de koper.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2018	
403800023	2701000	NIET_RELEVANT	€ 412.000	€ 412.000
403800023	2201000	NIET_RELEVANT	€ 412.000	€ 412.000

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Geschatte verkoopprijs: 50%/50% verdeeld over grond en gebouw

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Aankoopbelofte Ferdinand Lousbergkaai 32 - 9000 Gent

BODFORMULIER – AANKOOPBELOFTE

1. Identiteit van de bieder(s):

- indien natuurlijke persoon: Voornaam, familienaam, geboorteland, geboortedatum, Rijksregister nummer, woonplaats (straat, nr., postcode, stad/gemeente), burgerlijke stand, eventueel identiteit partner en huwelijksstelsel, gsmnummer, telefoonnummer, e-mailadres
- voor rechtspersoon: naam, vennootschapsvorm, land van officiële registratie, ondernemingsnummer / btw-nummer (of naam van en nr. in officieel oprichtingsregister indien dit in een ander land is dan België), adres maatschappelijke zetel (straat, nr., postcode, stad/gemeente), gsmnummer, telefoonnummer, e-mailadres, hoedanigheid van de bevoegde vertegenwoordiger(s), alsook alle zaken van de bevoegde vertegenwoordigers vermeld onder “indien natuurlijke persoon”.

Hierna genoemd: “kandidaat-koper”

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

2. De Stad Gent, Botermarkt 1, hierna ‘de verkoper’ genoemd, die het hiernabeschreven onroerend goed te koop aanbiedt, in uitvoering van gemeenteraadsbesluit **dd. xxx.**

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Stad Gent 4e afdeling - Gent:

Een **herenhuis** met aanhorigheden op en met grond, alsmede een paviljoen en deel van een park, gelegen te Gent, **Ferdinand Lousbergskaaï 32, 32+ en Lousbergkaai**, thans ten kadaster bekend 4^{de} afdeling, sectie D, nummers 3683AP0000, 3681PP0000 en deel van nummer 3681XP0000, met een totale oppervlakte volgens hierna vermeld opmetingsplan van duizend honderdnegentig vierkante meter (1.190 m²).

Kl huis: 1.400,00 euro.

Kl paviljoen: 12,00 euro.

Opmetingsplan

Zoals voorschreven goederen aangeduid en afgebeeld staan in gele kleur op een opmetingsplan opgemaakt door de heer Marc Hennau, landmeter-expert, bij Ibens landmeters, te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 315f, op 19 april 2018, waarvan de kandidaat-koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44804-10238 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Aan voorschreven goed werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend nieuw perceelnummer gegeven:

lot: D 3694 A P0000

Mee-verkochte roerende goederen:

In huidige verkoop zijn **geen** roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de kandidaat-koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch dat enig beslag op voorschreven eigendom rust.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de kandidaat-koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de kandidaat-koper;

- de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht met het vastgoedkantoor de Fozz L & zonen uit Gent en dat het kantoor hem alle stukken heeft overhandigd, alle gewenste uitleg heeft verschaft en alle vragen heeft beantwoord.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de erfdiensbaarheid vermeld in de eigendomstitel, zijnde een akte van 22 september 1947 verleden voor de heer Emile Claeys, burgemeester van de Stad Gent, en luidende letterlijk als volgt:

Een erfdiensbaarheid van doorgang tot de Ossenstraat wordt gevestigd ten voordele van de verkochte goederen, op een strook grond van 5 (vijf) meter breed, doorgeen de moestuin (deel van perceel 3681/t) en de bestaande privéweg (perceel n° 3659/u), toebehorende aan de verkopers. De Stad Gent zal te dien einde op hare kosten: a) een afsluitingsmuur oprichten en onderhouden tussen de grond waarop de erfdiensbaarheid van doorgang is gevestigd en de moestuin; b) deuropeningen maken in de muren die de moestuin scheidt enerzijds van de privéweg (perceel 3659/u) en anderzijds van het park (perceel 3681/t (deel)); de eventuele deuren of hekken onderhouden”.

De kandidaat-koper zal gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zijn.

De verkoper verklaart dat deze erfdiensbaarheid niet van toepassing is op het alhier verkochte goed.

De verkoper en kandidaat-koper verklaren op de hoogte te zijn van onderstaande bijzondere voorwaarden:

3.1 Naburige waardevolle bomen

De koper verbindt er zich toe het beheer van de naburige bomen geheel over te laten aan de STAD GENT en, zo nodig, toegang te verschaffen aan de STAD GENT alover het hierbij aangekochte goed voor het beheer ervan.

De koper verbindt er zich toe, ter bescherming van de wortels van de naburige bomen, niet te parkeren binnen de kroonprojectie van de bomen, alsook geen (bijkomende) constructies te plaatsen en geen verhardingen of vergravingen uit te voeren binnen de kroonprojectie, ook niet tijdelijk zoals in een werfzone.

3.2 Omheiningen op de perceelsgrenzen

De afsluiting langs straatzijde (Ferdinand Lousbergkaai) behoort bij het beschermde monument en stadsgezicht en wordt alhier meeverkocht. De overige omheiningen (bekaertdraad, kastanje houten afsluiting rond de bomen en de scheidingmuur met het hoekperceel) blijven in eigendom van de verkoper.

3.3 Monumentverlichting

De koper verbindt er zich toe geen wijzigingen aan te brengen aan de bestaande Monumentverlichting nabij het gebouw. Conform de bepalingen van het Gentse Lichtplan zal een samenwerkingsovereenkomst gesloten worden tussen de Stad Gent en de nieuwe eigenaar, waarin alle modaliteiten, inzonderheid wat betreft het beheer en onderhoud door Eandis, worden bepaald. Dit genereert geen kosten voor de koper.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 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 overdrachtsbepalingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

- 4.2 De verkoper verklaart dat de verkochte goederen met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop zijn bezwaard, met uitzondering van het recht van voorkoop Vlaamse Wooncode, Bijzonder gebied, voor alle percelen, en het recht van voorkoop De Vlaamse Waterweg voor de percelen met nummers 3683 AP000 en 3681XP0000 .

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden. Indien het voorkooprecht wordt uitgeoefend zal de vastgoedmakelaar recht hebben op de commissie ten bedrage van 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief ten laste van de koper.

- 4.3 De kandidaat-koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed belast is met een bezetting ter bede ten gunste van de Startersfabriek tot en met 4 mei 2019, welke overeenkomst dient gerespecteerd te worden en van rechtswege wordt beëindigd bij het verlopen van deze termijn.
- 5.2 Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen.
- 5.3 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de kandidaat-koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de kandidaat-koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de kandidaat-koper is niet vereist voor het toestaan van een **tijdelijk bewoningsrecht en of een bezetting ter bede** dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.
- 5.4 Tussen partijen is overeengekomen dat er **geen bezettingsvergoeding** verschuldigd is voor de termijn opgenomen onder punt 5.1.
Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.
De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een goed huisvader" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 605 Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom. De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.
- 5.5 De verkoper verklaart dat hem **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.6 De verkoper verklaart dat er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder

zou blijven gebruiken, zal hij zijn aansprakelijkheid als gebruiker voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de kandidaat-koper.

ARTIKEL 7. BELASTINGEN

- 7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de kandidaat-koper gedragen worden te rekenen vanaf **het verlijden van de notariële akte**.
- 7.2 Verhaalbelastingen
De verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- 7.3 De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.
- 7.4 De kandidaat-koper verklaart inzake het verkooprecht, geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:
- 7.5 Bepalingen aangaande leegstand
Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.
- De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De kandidaat-koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van de authentieke akte-verkoop bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

- 8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM:

- voor het perceel **3683 A** op **20 februari 2018** met attestnummer **20180112638** en formulernummer **20180111044** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018

afdeling: 44804 GENT 4 AFD

straat+nr: Ferdinand Lousbergskaai 32

sectie: D

nummer: 3683/00A000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
- 4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd en ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
- 6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
Te Mechelen, 20.02.2018
Ann Cuyckens
Afdelingshoofd.”

- voor het perceel **3681 P** op **20 februari 2018** met attestnummer **20180112640** en formuliernummer **20180111044** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2017
afdeling: 44804 GENT 4 AFD
straat+nr: Ferdinand Lousbergkaai 32+
sectie: D
nummer: 3681/00P000
Verder ‘deze grond’ genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
- 4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd en ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
- 5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.
- 6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
Te Mechelen, 20.02.2018
Ann Cuyckens
Afdelingshoofd.”

- voor het perceel **3681 X** op **20 februari 2018** met attestnummer **20180112639** en formuliernummer **20180111044** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

“1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2018
afdeling: 44804 GENT 4 AFD
straat+nr: Lousbergkaai
sectie: D
nummer: 3681/00X000
Verder ‘deze grond’ genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.
- 2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.
- 3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be
- 4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd en ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 20.02.2018

Ann Cuyckens

Afdelingshoofd."

De kandidaat-koper erkent een kopie van bedoeld attesten te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. De kandidaat-koper verklaart te weten dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-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.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd wordt, neemt de kandidaat-koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaren zij dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

8.2 Vlaamse Wooncode

- Het verkochte goed betreft **niet** een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft **wel** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft **geen** woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft **geen** woning die is opgenomen in het leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1 van het Heffingsdecreet.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed gelegen is in een bijzonder gebied.

Uit opzoeking gedaan via het Geopunt Vlaanderen op 13 april 2018 blijkt dat voorschreven goed onder toepassing valt van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

Deze verkoop wordt aldus gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de bevoegde instanties. De kandidaat-koper verklaart hiervan volledig op de hoogte te zijn gesteld.

8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen voor perceel 3683 A:

1. Voor het verkochte goed zijn er stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
 - Dossiernummer: 516733
 - Gemeentelijk dossiernummer: 1998/2197
 - Onderwerp: het plaatsen van een opklapbare vluchtladder aan de gevel
 - Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 13/10/1998
 - Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

- Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962?
 - Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd: JA
 - Datum van opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: 15/01/2011
- 2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zoals goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977.
 - Voorschreven goed volgens het bijzonder plan van aanleg "BINNENSTAD – DEEL SINT-MACHARIUS", gelegen zijn in een zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern;
 - Het goed maakt deel uit van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' de dato zestien december tweeduizend en vijf, maar dat het niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
- 3. Voor het verkochte goed werd er **geen dagvaarding** uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 4. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
- 6. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen voor perceel 3681 P:

1. Voor het verkochte goed zijn er **geen** stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
 - Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962?
 - Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd: JA
 - Datum van opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: 15/01/2011
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **woongebieden en woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**; volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zoals goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977.
 - Voorschreven goed volgens het bijzonder plan van aanleg "BINNENSTAD – DEEL SINT-MACHARIUS", gelegen zijn in een zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4 voortuinstrook en binnenkern;
 - Het goed maakt deel uit van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' de dato zestien december tweeduizend en vijf, maar dat het niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
3. Voor het verkochte goed werd er **geen dagvaarding** uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
4. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkeurecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen voor perceel 3681 X:

7. Voor het verkochte goed zijn er **een** stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd;

- Dossiernummer: 718331
- Gemeentelijk dossiernummer: 2015/09197
- Onderwerp: het rooien van 13 Italiaanse populiern
- Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 01/10/2015
- Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergunning

8. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **woongebieden** en **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**; volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zoals goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977.
 - Voorschreven goed volgens het bijzonder plan van aanleg "BINNENSTAD – DEEL SINT-MACHARIUS", gelegen zijn in een zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4 voor tuinstrook en binnenkern;
 - Het goed maakt deel uit van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' de dato zestien december tweeduizend en vijf, maar dat het niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;
9. Voor het verkochte goed werd er **geen dagvaarding** uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
10. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
11. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
12. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **16/04/2018 en 19/04/2018**, waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed **geen** stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

8.3.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is getroffen door enige rooilijn.

8.3.4. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

8.3.5. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

8.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

8.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

8.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **wel** beschermd is als 'Empireherenhuis ontworpen door J.B. Pisson', volgens het beschermingsbesluit dd. 26/03/1990.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **wel** is opgenomen op een lijst van beschermde stads- of dorpsgezicht als '*Het huis Ferdinand Lousbergskaaï 32 met inbegrip van de tuin met bijgebouwen*', volgens het besluit dd. 17/10/1990.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** grenst aan een beschermd monument of stadsgezicht/dorpsgezicht/landschap.

8.6.2 Geïnteriseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **wel** is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed onder de benaming: *Empireherenhuis ontworpen door J.B. Pisson* (ID: 19497), maar niet in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de archeologische zones.

De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden. De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris. Zijn aandacht wordt dienaangaande gevestigd op hoofdstuk 4 en 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en www.onroerenderfgoed.be.

8.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen** stookolietank bevindt.

8.8 Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog **geen** postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

8.9 Keuring Elektrische Installaties

De kandidaat-koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst bevinden.

De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat-koper en op zijn kosten.

Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat voor 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. Op 18 augustus 2017 werd een proces-verbaal opgesteld door een erkend controle mechanisme BTV Oost-Vlaanderen, conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De kandidaat-koper heeft kennis genomen van dit attest waarvan het origineel zal overhandigd worden ten laatste bij het verlijden van de akte.

Bij bovenvermeld proces-verbaal werd vastgesteld dat de installatie voldoet aan de opgelegde voorschriften van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat publieke gebouwen (administratief gebouw), opgesteld door energiedeskundige Kurt Heyman in opdracht van Astenco BVBA, uitgevoerd op 10 juli 2013

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

8.11 Waterbeleid

Het is de kandidaat-koper bekend dat het gekochte goed gelegen is in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: neen
- Effectief overstromingsgevoelig gebied: neen
- Een afgebakend overstromingsgebied: neen
- Een afgebakende oeverzone: neen
- Een risicozone voor overstromingen: neen

De kandidaat-koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

ARTIKEL 9. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de kandidaat-koper.

De kandidaat-koper staat eveneens in voor:

- **de commissie van de vastgoedmakelaar, namelijk 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.**
- **De opmetingskost, bedragende 808,89€ inclusief BTW;**

Komen echter ten laste van de verkoper, de kosten van levering van het goed.

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: notaris N. Van Der Straeten van geassocieerde notarissen P. Moulin & N. Van Der Straeten te Destelbergen,
- **voor de kandidaat-koper: notaris**

10.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden te rekenen vanaf aanvaarding van het bod door de Stad Gent.

10.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte.

ARTIKEL 11. PRIJS

11.1 De kandidaat-koper verklaart hierbij zich er eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden voorschreven onroerend goed te verwerven mits de koopsom (exclusief registratierechten, btw, notariële kosten, kosten vastgoedmakelaar en andere kosten) van (bedrag concreet en nominaal vermelden in letters en cijfers):

- 11.2 De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (**BE67 7330 3866 0287, met mededeling: 2180426/SP**) van notarissen P. Moulin & N. Van Der Straeten alsook de commissie van de vastgoedmakelaar, zie artikel 9, op een derdenrekening (BE44 6451 0031 8445, met mededeling: naam koper + Ferdinand Lousbergkaai 23) van deze vastgoedmakelaar, te consigneren.

Het saldo van de koopsom, evenals de andere bijgaande kosten, dienen uiterlijk betaald te worden bij het verlijden van de authentieke akte.

ARTIKEL 12. GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE

- 12.1 Ieder bod kan uitgebracht worden binnen de vooropgestelde periode en modaliteiten overeenkomstig het verkoopreglement en het verkoopdossier.
- 12.2 Voor het hoogste bod dat na de publieke opening weerhouden wordt voor verdere afhandeling door de opdrachtgever wordt deze termijn van rechtswege verlengd voor de duurtijd die nodig is om het gedane bod te formaliseren conform de voorwaarden en modaliteiten van het verkoopreglement, meer bepaald: 1° voor de termijn die nodig is om na te gaan of het uitgebrachte hoogste bod regelmatig en geldig is, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijzen voor te leggen aan de gemeenteraad van de Stad Gent, dit alles overeenkomstig het verkoopreglement.

ARTIKEL 13. SANCTIES

- 13.1 Elk bod dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten overeenkomstig het verkoopreglement, zal buiten beschouwing worden gelaten.
- 13.2 Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

ARTIKEL 14. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 15. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **16052018**, dat de kandidaat-koper verklaart voldoende te kennen en te aanvaarden en welke bepalingen geacht worden één geïntegreerd geheel uit te maken met onderhavig document.

ARTIKEL 2. TOE TE VOEGEN STUKKEN AAN DEZE AANKOOPBELOFTE

- 2.1 Kopie identiteitskaart (beide kanten of een uitprint) ondertekenaars
- 2.2 Indien gehuwd: huwelijksboekje en/of -contract.
- 2.3 Indien rechtspersoon: statuten en uittreksel uit Belgisch Staatsblad inzake de benoeming van de vertegenwoordiger(s)
- 2.4 Solvabiliteitsattest van een financiële instelling, waaruit blijkt dat de bieder solvabel is om de geboden prijs en bijgaande onkosten te voldoen (zonder dat dit enige beslissing / bevestiging inhoud van het toestaan van een lening aan die bieder);

Ondertekening door iedere partij vermeld onder punt "1. Identiteit van de bieder(s)".

VOLUIT schrijven: "gelezen en goedgekeurd <plaats en datum>" gevolgd door handtekening, evenals iedere pagina van dit bod en van bijgevoegd verkoopreglement zijn voorzien van een paraaf.

Verkoopreglement

Algemene voorwaarden voor de aankoop van een onroerend goed van de Stad Gent via
biedingssysteem

Artikel 1. Toepassingsgebied

Onderhavig document bevat de regeling van de rechten en de plichten van kandidaat-kopers die handelen met een door de Stad Gent aangestelde bemiddelaar met het oog op de aankoop van een onroerend goed via onderhavig biedingssysteem.

Elke bieder wordt geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met deze verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit verkoopreglement worden volgende definities gehanteerd:

De bemiddelaar is diegene die enerzijds optreedt als raad- en of bijstandverlener aan de zijde van de geïnteresseerde koper, anderzijds de belangen van de opdrachtgever behartigt en uitdraagt, zijnde een Erkend Vastgoedmakelaar bedoeld in art. 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993).

De opdrachtgever is de Stad Gent met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1.

Het verkoopdossier: dossier met alle lasten en voorwaarden waaronder het goed wordt verkocht - zoals te raadplegen bij en gepubliceerd op de website van de bemiddelaar - en één geïntegreerd geheel zal vormen met de te sluiten verkoopsovereenkomst.

De aftelperiode:

De verkoop van een goed verloopt in een aftelperiode tussen twee datums:

- 1° “de startdatum”, zijnde de datum vanaf de dag waarop de bezichtiging en het uitbrengen van een bod mogelijk zijn;
- 2° “de finale-bieding-datum”, zijnde de datum waarop ten laatste een gesloten bod kan ingediend worden.

Een bod: een éénzijdige belofte tot aankoop onder de voorwaarden die hierna worden uiteengezet.

Artikel 3. De verkoopprijs

- 3.1 Het schattingsverslag, aangevraagd door de Stad Gent aan een onafhankelijk expert, wordt informatief in beschikkend deel in het verkoopdossier toegevoegd als leidraad voor het bepalen van de biedingen door de kandidaat-kopers. Er is geen instelprijs. De kandidaat-koper is derhalve vrij om het even welk bod in te dienen.
- 3.2 Indien het hoogste bod minstens gelijk is aan de schattingswaarde en voldoet aan de hierna vermelde voorwaarden in artikel 4.4., zal het goed verkocht worden aan de hoogste bieder. Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt, zal het hoogste bod worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die hierbij vrij is al dan niet toe te wijzen.
Bij zo'n hoogste bod onder de schatting zullen de prijzen van alle eventuele nog andere lagere biedingen worden overgelegd, samen met de daarbij gaande motivatie als die er zijn, opdat de Stad Gent alzo volheid van kennis krijgt om verder naar wijsheid te kunnen beslissen.

Artikel 4. Wijze van verkopen – mechanisme van biedingen

Het bieden verloopt praktisch als volgt:

4.1 Het bod:

- Moet gebeuren binnen de aftelperiode, die zich situeert tussen de startdatum en de finale-bod-datum;
- moet gebeuren op een geijkt bodformulier daartoe speciaal bestemd en ter beschikking bij de bemiddelaar en op zijn website;
- moet steeds gebeuren met raad en bijstand door en in handen van de bemiddelaar;
- kan alleen in naam van een bepaald natuurlijk persoon of bestaande organisatie met rechtspersoonlijkheid. Bieden in naam van een bepaald natuurlijk persoon handelend voor een vennootschap in oprichting, zal in eigen naam en voor rekening van die natuurlijke persoon zijn, mocht deze vennootschap niet binnen de twee jaar worden opgericht én binnen de twee maand na de oprichting de verbintenis niet formeel wordt overgenomen (Artikel 60 Wetboek van Vennootschappen);
- moet gebeuren onder gesloten omslag, met name in de vorm van **een gesloten bieding**, door de bemiddelaar te deponeren in een urne op een voorafbepaalde plaats, welke urne en alle gesloten omslagen samen na het verstrijken van de aftelperiode op een publieke zitting wordt geopend en bekendgemaakt.

4.2 De aftelperiode:

Voor deze aftelperiode wordt als norm 3 maanden genomen, doch afhankelijk van de aard van het aanbod vanwege de Stad Gent kan bij iedere opdracht afzonderlijk de duur van de aftelperiode vastgesteld worden in onderling akkoord tussen de Stad Gent en de bemiddelaar.

1° de startdatum.

- De startdatum wordt gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Vanaf de startdatum is het bezichtigen van het goed en het uitbrengen van een bod mogelijk.
- De bemiddelaar organiseert de bezichtigingen. Bezichtigingen zijn alleen toegelaten in aanwezigheid van de bemiddelaar. De Stad Gent stelt de sleutels ter beschikking. Indien het tekoopgestelde goed in gebruik is, worden mogelijks geen sleutels ter beschikking gesteld en dient steeds voorafgaandelijk een afspraak gemaakt te worden met de gebruikers, waarbij gestreefd wordt de plaatsbezichtigingen te beperken op 2 vaste dagen/week op voorafbepaalde tijdstippen.

2° de finale-bod-datum en opening van de gesloten omslagen.

- De opening van de urne en de gesloten omslagen gebeurt onmiddellijk na afloop van de finale-bod-datum. De plaats, datum en het uur van de laatste dag voor het deponeren van gesloten biedingen, met daaropvolgend de publieke opening, wordt vanaf de startdatum gepubliceerd op de website van de bemiddelaar.
- Op de publieke zitting mag iedereen aanwezig zijn, ongeacht of men al dan niet een bieding uitgebracht heeft.
- Op deze publieke zitting worden direct na de opening van iedere omslag publiek en met luide stem door de bemiddelaar de geboden prijzen bekendgemaakt. De identiteit van de bieder wordt noch publiek, noch privaat bekendgemaakt.
- Het aantal biedingen en de daarin geboden prijzen worden gepubliceerd op de website van de bemiddelaar zo snel als mogelijk na de opening van de gesloten biedingen. Tijdens de periode tussen de startdatum en de finale-bod-datum wordt het aantal ontvangen biedingen niet gepubliceerd, én aan niemand medegedeeld.

- Direct na de bekendmaking worden de gesloten bod-formulieren afgestempeld of gekenmerkt en wordt een proces-verbaal in twee identieke exemplaren opgesteld door de bemiddelaar, waarin er minstens worden vermeld:
 - de identiteit en de handtekening van de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van de bemiddelaar;
 - de datum van de opening van die publieke zitting, en het uur van de ondertekening van dat proces-verbaal, wat staat voor de afsluiting van die zitting;
 - het totaal aantal gesloten biedingen;
 - per bod de naam-initialen van iedere bieder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling;
 - de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht;
 - de opmerkingen en/of de handtekeningen die een aanwezige persoon wil laten noteren.
 Aan het exemplaar dat bestemd is voor de bemiddelaar worden alle originele gesloten bodformulieren gevoegd, uitgezonderd het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever voor verdere afhandeling. De bemiddelaar bezorgt de opdrachtgever de originele gesloten bodformulieren indien nodig voor verdere afhandeling van de procedure, zie 4.4.

4.3 Bij de biedingen zijn er volgende mogelijkheden:

4.3.1. a) ofwel worden er één of meer verschillende gesloten biedingen uitgebracht waardoor een rangorde tot stand komt. Dan wordt het bod het hoogste in rang van rechtswege “weehouden tot verdere afhandeling” door de opdrachtgever, zoals hieronder in artikel 4.4. uiteengezet.

4.3.1. b) Indien er meer dan één bod bestaat met gelijke prijs, dan wordt er ter plaatse tussen deze een loting-door-onschuldige-hand georganiseerd en geldt dat het eerst-uitgeloten bod in rang voorgaat op het vervolgens-uitgeloten bod.

4.3.2. ofwel wordt er geen gesloten bod uitgebracht. Dan wordt de verkoopprocedure ingehouden.

4.4 Verdere afhandeling hoogste bod door de opdrachtgever

4.4.1. De bemiddelaar zal volgend op de openingszitting de regelmatigheid en de geldigheid van het hoogste bod controleren. Hiertoe zal de bemiddelaar de kandidaat-koper die het hoogste bod heeft uitgebracht bij aangetekend schrijven verzoeken om binnen de 7 kalenderdagen volgend op de postdatum van dit aangetekend schrijven:

- 1) de identiteit en burgerlijke staat van de kandidaat-koper te staven, evenzo de solvabiliteit over koopsom en kosten middels een bankattest;
- 2) een voorschot van 5% op de koopsom te consigneren op de derdenrekening van de door de opdrachtgever aangestelde notaris;
- 3) de commissie van de bemiddelaar, zie artikel 5 hieronder, te consigneren.

4.4.2. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten cfr. artikel 4.4.1. zal buiten beschouwing worden gelaten.

Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

4.4.3. Indien het hoogste bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt en de uitbrenger van het bod voldoet aan de voorwaarden die hierboven onder 4.4.1. zijn vermeld, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.

4.4.4. Indien het hoogste bod het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt, niet behaalt, dan zal dit hoogste bod aan de beraadslaging van de eerstvolgende gemeenteraad worden voorgelegd. De opdrachtgever kan dan zonder motiveringsplicht beslissen om ofwel 1) toe te wijzen en de verkoop definitief af te handelen, ofwel 2) de verkoopprocedure in te houden.

De Stad Gent zal de voormelde beslissing van de gemeenteraad ten laatste binnen de 7 kalenderdagen na de gemeenteraadszitting per e-mail ter kennis brengen aan de kandidaat-koper en de bemiddelaar.

4.4.5. Geldigheidsduur van het bod.

Ieder bod wordt algemeen uitgebracht tot en met de vooropgestelde datum van opening van de urne en gesloten omslagen.

Voor het hoogste bod dat na de publieke opening weerhouden wordt voor verdere afhandeling door de opdrachtgever wordt deze termijn van rechtswege verlengd voor de duurtijd die nodig is om het gedane bod te formaliseren conform de voorwaarden en modaliteiten van het verkoopsreglement, meer bepaald: 1° voor de termijn die nodig is om na te gaan of het uitgebrachte hoogste bod regelmatig en geldig is overeenkomstig artikel 4.4.1. voormeld, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijs voor te leggen aan de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 4.4.4 voormeld.

Artikel 5. Commissie en betaling

5.1. De commissie van de bemiddelaar is te dragen door de bieder wiens bod weerhouden wordt tot verdere afhandeling door de opdrachtgever, zoals hierboven uiteengezet.

5.2. De bemiddelaar zal de hoogste bieder bij aangetekend schrijven verzoeken om, binnen de 7 kalenderdagen volgend op postdatum van dit aangetekend schrijven, de commissie te consigneren op een derdenrekening.

5.3. Van zodra de verkoop onderhands gerealiseerd is zal de Stad Gent dit aan de bemiddelaar bevestigen, zodat de consignatie door deze kan aangewend worden.

5.4. Bij het niet realiseren door de bemiddelaar van de opdracht, namelijk bij het uitblijven van een geldig gesloten verkoop, is er geen commissie verschuldigd (de Stad Gent of wie dan ook betaalt dan niets aan de bemiddelaar, ook niet voor publiciteit).

5.5. De commissie van de bemiddelaar bedraagt 1,65 % op de gerealiseerde verkoopprijs, te vermeerderen met de toepasselijk BTW – voet.

5.6. De kosten van verkoop en levering, mede de registratierechten en de notariskosten, zijn integraal ten laste van de koper, en zijn niet inbegrepen in het ereloon, dit ongeacht of de Stad Gent deze al dan niet aan die derden vooruitbetaald heeft.

