

## OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00512

### Onderwerp:

**PPS-project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', verkoop grondaandelen marktconforme woningen, bergingen, fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen, kantoren en budgetwoningen in fase 2A, basisaktes en verkoopdossier inzake budgetwoningen. - Goedkeuring**

### Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te hechten aan de verkoop van de grondaandelen op de Gasmetersite in het kader van het PPS-project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' voor wat betreft de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen, de kantoren en de budgetwoningen in fase 2A op basis van modellen van onderhandse overeenkomsten, alsook aan de basisaktes en het verkoopdossier inzake de budgetwoningen.

**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 57, § 1.

### De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III, titel VI 'Koop';
- De PPS-overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate nv inzake de ontwikkeling van de Gasmetersite, goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2011;
- De opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en nv Tondelier Development inzake de realisatie van het Tondelier-project, goedgekeurd door de gemeenteraad van 22 oktober 2012.

## Bijgevoegde bijlage(n):

- Tondelier 2A plannen 4.1 Ganda.pdf
- Tondelier 2A plannen 4.2 Bavo.pdf
- Tondelier 2A plannen 4.3 Flora.pdf
- Tondelier 2A quotiteiten.pdf
- Tondelier 2A financiële bijlage.docx (informatief)
- Tondelier 2A verkoopdossier budgetwoningen.docx

---

## MOTIVERING

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de PPS-overeenkomst tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast nv en Koramic Real Estate nv, teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen.

Op 22 oktober 2012 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en Tondelier Development nv, overeenkomstig de boven vermelde PPS-overeenkomst, met de verplichting het Tondelier-project te realiseren.

Het Tondelier-project impliceert de realisatie van een degelijke bodemsanering en van een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen en de bouw en inrichting van de publieke ruimte en publieke gebouwen in het projectgebied.

Op 13 juni 2013 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van het stedenbouwkundig inrichtingsplan Tondelier.

Op 13 februari 2014 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor de Tondelier projectsite.

In fase 2A zullen budgetwoningen, marktconforme woningen, bergingen, fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en kantoren verkocht worden.

De 48 woningen die zullen gerealiseerd worden in fase 2A zullen opgedeeld worden in 33 'marktconforme woningen' en 15 'budgetwoningen'.

In het kader van het Tondelier - project zijn budgetwoningen en marktconforme woningen telkens een combinatie van een opstal (huis of appartement) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht. Hetzelfde geldt voor de andere entiteiten die binnen deze context verkocht zullen worden.

Voor alle entiteiten die verkocht worden binnen het Tondelier-project is de Stad Gent verkopende partij van de grondaandelen en Tondelier Development nv (of haar rechtverkrijgenden) verkoper van de opstallen, gezien de gesloten PPS-overeenkomst waarin tevens afspraken inzake prijsvorming bepaald werden.

De Stad Gent krijgt 200 EUR/m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS-overeenkomst Tondelier) voor het grondaandeel dat bij de woningen en de commerciële ruimtes hoort,

en 100 EUR/m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen en de terrassen hoort.

Tondelier Development nv (of haar rechtverkrijgenden) staat in voor de verkoop van de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en de kantoren.

De Stad Gent staat in voor de verkoop van de budgetwoningen en stelt hiertoe een verkoopdossier op met specifieke info over de goederen, de verkoopvoorwaarden alsook een verkoopreglement erop gericht het doelpubliek een kwalitatieve en betaalbare budgetwoning te bieden, en waarbij deze goederen uitsluitend zullen mogen dienen voor eigen bewoning en de verkopende partijen zich de nodige rechten zullen voorbehouden bij overtreding a.d.h.v. een sanctiemechanisme.

Deze budgetwoningen zijn gereserveerd voor alleenstaanden/gezinnen die meer mogen verdienen dan de bovengrens van een sociale koopwoning maar net niet genoeg verdienen om een passende en kwaliteitsvolle woning te verwerven op de reguliere markt. Kandidaat - kopers voor deze budgetwoningen moeten voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria.

De hierbij bepaalde inschrijvingsvoorwaarden en het sanctiemechanisme gelden tevens voor de resterende budgetwoningen uit fase 1B die nog te koop staan.

In deze fase 2A zijn er 4 budgetwoningen met 1 slaapkamer en 11 budgetwoningen met 2 slaapkamers gelegen in een nieuw te bouwen gebouwencomplex bestaande uit drie gebouwen (lot 4.1: Ganda; lot 4.2: Bavo; lot 4.3: Flora) die elk, binnen een algemene eigendom 'Curia', eveneens als een aparte mede - eigendom zullen bestaan, met een gemeenschappelijke onderliggende verdieping voor bergingen, parkeerplaatsen en fietsstaanplaatsen.

In concreto handelt het over:

appartement A.101, met een woonoppervlakte van 88,8 m<sup>2</sup>, terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement A.201, met een woonoppervlakte van 89,7 m<sup>2</sup>, terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement A.301, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, terras van 12,7 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement A.401, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, terras van 12,7 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.101, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 32,1 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.102, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement B.103, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 21,6 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.201, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.202, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement B.203, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.301, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.302, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement B.303, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.401, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement B.402, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

Hiertoe werd een ontwerp van onderhandse overeenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en de kantoren, alsook een soortgelijk ontwerp voor de budgetwoningen, ter goedkeuring voor de leggen aan de gemeenteraad.

Voor de budgetwoningen werd een verkoopdossier opgemaakt, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Ook werden ontwerpen van basisaktes opgemaakt voor het op te richten gebouwencomplex, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Tevens werden overzichtslijsten opgemaakt met oplijsting van te verkopen entiteiten en de respectievelijke quotiteiten en grondprijzen hieraan verbonden.

In het geval de schuld voortvloeiend uit een verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Een dergelijke inschrijving biedt de Stad Gent een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van een dergelijke inschrijving brengt kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractant wordt voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

---

**Beslist het volgende:**

---

**Artikel 1:**

Keurt goed, het ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor de marktconforme woningen, de bergingen, de fietsstaanplaatsen/bakfietsstaanplaatsen, de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en de kantoren, zijnde delen van perceelnummer 37 B2, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m<sup>2</sup>

(vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de marktconforme woningen en de kantoren hoort, en 100 EUR/m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de autostaanplaatsen/motorstaanplaatsen en de terrassen hoort, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

**Artikel 2:**

Keurt goed, het ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst, met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', voor de budgetwoningen, zijnde delen van perceelnummer 37 B2, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR/m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS - overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de budgetwoningen hoort, en 100 EUR/m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen hoort, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit, waarbij hierbij bepaalde inschrijvingsvoorwaarden en sanctiemechanisme tevens gelden voor de resterende budgetwoningen uit fase 1B, en waarbij uit fase 2A volgende budgetwoningen zullen verkocht worden:

- appartement A.101, met een woonoppervlakte van 88,8 m<sup>2</sup>, terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 01, F - 02 en F - 03, mits de totale prijs van 177.185 EUR (exclusief kosten) waarbij 21.883 EUR voor het grondaandeel en 155.302 EUR voor het opstal;
- appartement A.201, met een woonoppervlakte van 89,7 m<sup>2</sup>, terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 13, F - 14 en F - 15, mits de totale prijs van 178.872 EUR (exclusief kosten) waarbij 22.092 EUR voor het grondaandeel en 156.780 EUR voor het opstal;
- appartement A.301, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, terras van 12,7 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 25, F - 26 en F - 27, mits de totale prijs van 181.495 EUR (exclusief kosten) waarbij 22.416 EUR voor het grondaandeel en 159.080 EUR voor het opstal;
- appartement A.401, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, terras van 12,7 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 37, F - 38 en F - 39, mits de totale prijs van 181.495 EUR (exclusief kosten) waarbij 22.416 EUR voor het grondaandeel en 159.080 EUR voor het opstal;
- appartement B.101, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 32,1 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 57, F - 58 en F - 59, mits de totale prijs van 200.048 EUR (exclusief kosten) waarbij 24.707 EUR voor het grondaandeel en 175.341 EUR voor het opstal;
- appartement B.102, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F - 60 en F - 61, mits de totale prijs van 125.557 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.507 EUR voor het grondaandeel en 110.050 EUR voor het opstal;
- appartement B.103, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 21,6 m<sup>2</sup>, berging B - 1.15 en 3 fietsstaanplaatsen F - 62, F - 63 en F - 64, mits de totale prijs van 182.722 EUR (exclusief kosten) waarbij 21.918 EUR voor het grondaandeel en 160.804 EUR voor het opstal;
- appartement B.201, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 65, F - 66 en F - 67, mits de totale prijs van 174.843 EUR (exclusief kosten) waarbij 21.594 EUR voor het grondaandeel en 153.249 EUR voor het opstal;

- appartement B.202, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F - 68 en F - 69, mits de totale prijs van 125.557 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.507 EUR voor het grondaandeel en 110.050 EUR voor het opstal;

- appartement B.203, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup>, berging B - 1.16 en 3 fietsstaanplaatsen F - 70, F - 71 en F - 72, mits de totale prijs van 167.356 EUR (exclusief kosten) waarbij 20.020 EUR voor het grondaandeel en 147.336 EUR voor het opstal;

- appartement B.301, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 73, F - 74 en F - 75, mits de totale prijs van 174.843 EUR (exclusief kosten) waarbij 21.594 EUR voor het grondaandeel en 153.249 EUR voor het opstal;

- appartement B.302, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F - 76 en F - 77, mits de totale prijs van 125.557 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.507 EUR voor het grondaandeel en 110.050 EUR voor het opstal;

- appartement B.303, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup>, berging B - 1.17 en 3 fietsstaanplaatsen F - 78, F - 79 en F - 80, mits de totale prijs van 167.356 EUR (exclusief kosten) waarbij 20.020 EUR voor het grondaandeel en 147.336 EUR voor het opstal;

- appartement B.401, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, terrassen van 5 en 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen F - 81, F - 82 en F - 83, mits de totale prijs van 174.843 EUR (exclusief kosten) waarbij 21.594 EUR voor het grondaandeel en 153.249 EUR voor het opstal;

- appartement B.402, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F - 84 en F - 85, mits de totale prijs van 125.557 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.507 EUR voor het grondaandeel en 110.050 EUR voor het opstal.

### **Artikel 3:**

De partijen verklaren uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van de akten.

### **Artikel 4:**

Keurt goed, de 4 basisaktes betreffende het gebouwencomplex in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

### **Artikel 5:**

Keurt goed, het verkoopdossier betreffende de budgetwoningen in fase 2A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

---

## **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP jaar x	MJP jaar x+1	MJP jaar +...	Totaal
401320001	2600100	Niet relevant				

**Toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

In het kader van de PPS - overeenkomst en de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en de projectontwikkelaar zullen op de projectsite verschillende goederen verkocht worden waarbij de projectontwikkelaar de opstallen verkoopt en de Stad Gent telkens de corresponderende grondaandelen.

De ontvangsten van de individuele verkoopdossiers 'grondaandelen' zullen telkens apart worden meegedeeld in een latere fase en verrekend worden op de voorziene budgetplaats 401320001 met budgetpositie 2600100 van de het dj. 2018 e.v.

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Tondelier 2A verkoopdossier budgetwoningen.docx

**PROJECT TONDELIER:  
BUDGETWONINGEN  
'CURIA'**

**VERKOOP VAN 15 BUDGETWONINGEN  
BINNEN HET PROJECT TONDELIER  
GELEGEN AAN GASMETERLAAN  
9000 GENT  
FASE 2A**

**VERKOOPDOSSIER**

**INHOUDSTAFEL**

**DEEL A**

1. Algemeen
2. Ligging en bereikbaarheid
3. Beschrijving
4. Informatie en wijze van verkoop
5. Verkoopprijs van de budgetwoningen

**DEEL B**

1. Algemeen
2. Inschrijvingsvoorwaarden
3. Wijze van inschrijven
4. Puntentoekenning
5. Toewijzingszitting
6. Contractfase en betalingswijze

**BIJLAGEN**

1. Inschrijvingsformulier
2. Verkoopvoorwaarden en andere bepalingen
3. Verklaring op eer- huidige eigendomssituatie

## DEEL A

### 1. Algemeen

---

Met het stadsvernieuwingsproject 'Bruggen naar Rabot' wil de Stad Gent, in het kader van de opwaardering van de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel, de wijk Rabot – Blaisantvest beter doen aansluiten op het stadscentrum.

Hiertoe wordt geïnvesteerd in woonkwaliteit, de publieke ruimte, het handelsapparaat en de sociale samenhang.

Het Project Tondelier is het grootste deelproject binnen het stadsvernieuwingsproject 'Bruggen naar Rabot'.

De naam verwijst naar de historische context inzake de voormalige gasfabriek op de site. Deze fabriek produceerde onder andere verlichtingsgas. Verschillende gaslantaarns in de Gentse binnenstad werden dagelijks ontstoken door een (gas)lantaarnaansteker, in de Gentse volksmond een 'tondelier' genoemd.

Het Project Tondelier transformeert in verschillende fases een centraal in de wijk gelegen vroegere industriële site tot een nieuw stadsdeel.

De Stad Gent en Tondelier Development NV zullen deze site samen vernieuwen tot een moderne en duurzame woonwijk met ruim 500 wooneenheden met ruimte voor recreatie, speelweefsel, buurtvoorzieningen, kantoren en handel.

Een eerste fase binnen het Project Tondelier (fase 1A) omvatte de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van en aan de voormalige fabriek Nieuwe Molens tot een gebouwencomplex met 51 woningen (waaronder 5 budgetwoningen), parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en handels – of horecaruimtes.

Een tweede fase binnen het Project Tondelier (fase 1B) omvatte de bouw van het gebouwencomplex 'Krono Gent' waarbij 36 woningen (waaronder 16 budgetwoningen), parkeerplaatsen, commerciële ruimtes en een sporthal gerealiseerd worden.

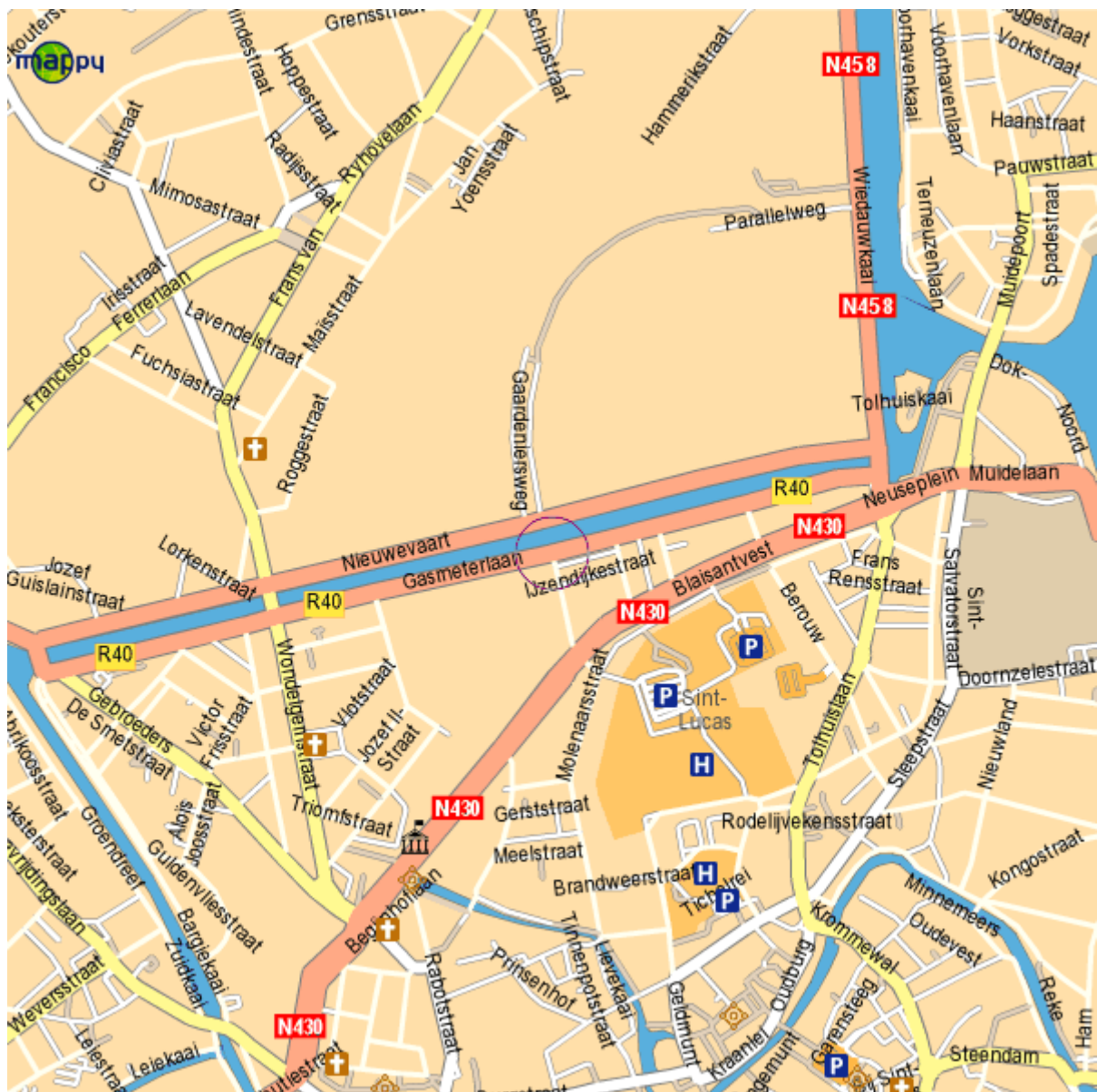
Een nieuwe fase binnen het Project Tondelier (fase 2A) omvat de bouw van een gebouwencomplex 'Curia' bestaande uit drie gebouwen (lot 4.1: Ganda; lot 4.2: Bavo; lot 4.3: Flora) die elk, binnen een algemene eigendom, eveneens als een aparte mede – eigendom zullen bestaan, met een gemeenschappelijke onderliggende verdieping voor bergingen, parkeerplaatsen en fietsstaanplaatsen.

Binnen deze fase 2A zullen 48 woningen (waaronder 15 budgetwoningen), bergingen, fietsstaanplaatsen, parkeerplaatsen en kantoren gerealiseerd worden.

Dit verkoopdossier handelt over deze 15 budgetwoningen (met inbegrip van fietsstaanplaatsen en eventueel een berging).

De andere woningen, bergingen, fietsstaanplaatsen, parkeerplaatsen en kantoren binnen fase 2A worden verkocht door Tondelier Development nv.

Voor verdere info over het Project Tondelier, zie [www.Tondelier.be](http://www.Tondelier.be)



## 2. Ligging en bereikbaarheid.

Het Project Tondelier omvat een terrein van 7 hectare tussen de Elsstraat, de Muishondstraat, de Gasmeterlaan, de Biervlietstraat en de Opgeëistenlaan.

Het is gelegen aan de noordkant van het centrum van Gent, aan het nieuwe gerechtsgebouw.

De 15 budgetwoningen waarover het hier handelt zijn gelegen te 9000 Gent aan de Gasmeterlaan, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 R2.

De budgetwoningen zijn vlot bereikbaar via verschillende tram – en buslijnen met rechtstreekse verbindingen naar het stadscentrum en de stations Gent – Sint – Pieters en Gent – Dampoort.

Er is een goede aansluiting op het Gentse wegennet en naar autosnelwegen, en het stadscentrum ligt tevens op loop – en fietsafstand.

### **3. Beschrijving**

---

#### 3.1 Algemeen

Het gebouwencomplex is een nieuwbouwrealisatie bestaande uit appartementen en kantoren gelegen op de Tondeliersite waar een kwaliteitsvolle woonwijk uitgebouwd wordt naast de bouw en inrichting van publieke gebouwen en ruimte.

Het is de ideale plek om de drukte van het dagelijkse leven te ruilen voor zalig rustgevende momenten met adembenemende zichten over water, groen en verstedelijkt gebied.

Het handelt hier over 15 budgetwoningen binnen het gebouwencomplex respectievelijk 11 met 2 slaapkamers en 4 met 1 slaapkamer met een bewoonbare oppervlakte tussen 60 m<sup>2</sup> en 90,5 m<sup>2</sup>, die geconcipeerd zijn volgens de modernste technieken inzake comfort en isolatie en als totaalproject een bijzonder hoogstaand architectonisch herkenningspunt vormen langs de Gasmeterlaan.

De appartementen zijn volledig afgewerkt en bij de uitwerking van het energieconcept speelt de duurzaamheid een essentiële rol zonder afbreuk te doen aan het comfort en de woonkwaliteit.

De verwarming van de eenheden en het sanitair water worden voorzien door een collectief warmtenet, en het volledige gebouw is uitstekend geïsoleerd en zal voldoen aan de normen van een passief gebouw.

De woningen zijn allemaal voorzien van een volledige mechanische ventilatie met warmterecuperatie waardoor er weinig warmte verloren gaat door ventilatie.

Inzake woonkwaliteit werd het ruimtegevoel via de architectuur en het algemene bouwconcept vertaald in lichtinval, uitzicht en de toekomstige vormgeving van de groene ruimte op de site.

### 3.2 Budgetwoningen

De 15 aangeboden budgetwoningen bevinden zich in de gebouwen 'Ganda' en 'Bavo':

appartement **A.101**, met een woonoppervlakte van 88,8 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **A.201**, met een woonoppervlakte van 89,7 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 11,5 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **A.301**, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 12,7 m<sup>2</sup> 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **A.401**, met een woonoppervlakte van 90,5 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 12,7 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.101**, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 32,1 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.102**, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.103**, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 21,6 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.201**, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.202**, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.203**, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 5,2 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.301**, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.302**, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.303**, met een woonoppervlakte van 81,4 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 5,2 m<sup>2</sup>, berging van 3,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.401**, met een woonoppervlakte van 88,2 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 5 m<sup>2</sup>, uitpandig terras van 5,2 m<sup>2</sup> en 3 fietsstaanplaatsen;

appartement **B.402**, met een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>, inpandig terras van 10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

Gebouw 'Ganda':

Op de eerste verdieping:

**APPARTEMENT A.101: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, hal, toilet, berging 1, leefruimte met keuken, berging 2, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief en privaat genot van een terras met inbegrip van buitenberging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderdzevenenzestig /honderdduizendsten (1.667/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend twee/honderdduizendsten (5002/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Ganda';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 1**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 2**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 3**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **177.185,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 21.883,00 EUR voor het grondaandeel en 155.302,00 EUR voor het opstal.

Op de tweede verdieping:

**APPARTEMENT A.201: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, hal, toilet, berging 1, leefruimte met keuken, berging 2, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief en privaat genot van een terras met inbegrip van buitenberging;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeventienhonderdzestien/honderdduizendsten (1.716/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend honderdnegenenveertig/honderdduizendsten (5.149/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Ganda';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 13**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 14**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 15**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **178.872,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 22.092,00 EUR voor het grondaandeel en 156.780,00 EUR voor het opstal.

Op de derde verdieping:

**APPARTEMENT A.301: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, hal, toilet, berging 1, leefruimte met keuken, berging 2, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zevenhonderdvijfenzeventig/honderdduizendsten (1.775/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend driehonderdvijfentwintig/honderdduizendsten (5.325/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Ganda';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 25**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 26**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 27**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **181.496,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 22.416,00 EUR voor het grondaandeel en 159.080,00 EUR voor het opstal.

Op de vierde verdieping:

**APPARTEMENT A.401: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom:

inkom, hal, toilet, berging 1, leefruimte met keuken, berging 2, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2 en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend achthonderdacht/honderdduizendsten (1.808/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend vierhonderdvijfentwintig/honderdduizendsten (5.425/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Ganda';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 37**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 38**, omvattend:

a) in privaat en uitsluitend eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 39**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **181.496,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 22.416,00 EUR voor het grondaandeel en 159.080,00 EUR voor het opstal.

Gebouw 'Bavo':

Op de eerste verdieping:

**APPARTEMENT B.101: 2 – slaapkamer**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
inkom, toilet, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 1A en terras 1B;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend achthonderdachtentwintig/honderdduizendsten (1.828/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en achtduizend honderdzes/honderdduizendsten (8.106/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 57**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 58**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 59**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **200.048,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 24.707,00 EUR voor het grondaandeel en 175.341,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.102: 1 – slaapkamer**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
inkom, berging 1, toilet, leefruimte, keuken, slaapkamer 1, badkamer, berging 2, en het exclusief en privaat genot van terras 2;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend tweehonderdeenveertig/honderdduizendsten (1.241/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend vijfhonderdeen/

honderdduizendsten (5.501/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 60**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 61**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **125.557,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.507,00 EUR voor het grondaandeel en 110.050,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.103: 2 – slaapkamer**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
inkom, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, toilet, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 3A en terras 3B;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderddrieënvijftig/honderdduizendsten (1.653/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zeventuizend driehonderdtweëndertig/honderdduizendsten (7.332 /100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende berging nummer B – 1.15**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:  
de ruimte van de berging zelf met haar deur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/honderdduizendsten (8/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

waarbij appartement en berging onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en samen één privaat vormen;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 62**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 63**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 64**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **182.772,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 21.918,00 EUR voor het grondaandeel en 160.804,00 EUR voor het opstal.

Op de tweede verdieping:

**APPARTEMENT B.201: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, toilet, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 1A en terras 1B;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderdzevenendertig/honderdduizendsten (1.737/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zeventien duizend zeshonderdtwee/honderdduizendsten (7.702/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 65**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 66**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 67**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **174.843,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 21.594,00 EUR voor het grondaandeel en 153.249,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.202: 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, berging 1, toilet, leefruimte, keuken, slaapkamer 1, badkamer, berging 2, en het exclusief en privaat genot van terras 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend tweehonderdvijfenzestig/honderdduizendsten (1.265/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend zeshonderdnegen/honderdduizendsten (5.609/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 68**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 69**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **125.557,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.507,00 EUR voor het grondaandeel en 110.050,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.203: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, toilet, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 3A en terras 3B;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderdacht/honderdduizendsten (1.608/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zeventuizend honderddrieëndertig/honderdduizendsten (7.133/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende berging nummer B – 1.16**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/honderdduizendsten (8/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

waarbij appartement en berging onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en samen één privaat vormen;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 70**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 71**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 72**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **167.356,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 20.020,00 EUR voor het grondaandeel en 147.336,00 EUR voor het opstal.

Op de derde verdieping:

**APPARTEMENT B.301: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, toilet, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 1A en terras 1B;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeventienhonderdveertig/honderdduizendsten (1.770/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zeventienhonderdveertig/honderdduizendsten (7.850/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 73**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 74**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 75**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **174.843,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 21.594,00 EUR voor het grondaandeel en 153.249,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.302: 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, berging 1, toilet, leefruimte, keuken, slaapkamer 1, badkamer, berging 2, en het exclusief en privaat genot van terras 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend tweehonderdnegenentachtig/honderdduizendsten (1.289/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend zeventienhonderdveertig/honderdduizendsten (5.717/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 76**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 77**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **125.557,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.507,00 EUR voor het grondaandeel en 110.050,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.303: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, badkamer, slaapkamer 1, slaapkamer 2, toilet, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaatief genot van terras 3A en terras 3B;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend zeshonderdnegenendertig/honderdduizendsten (1.639/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zevenduizend tweehonderdzeventig/honderdduizendsten (7.270/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende berging nummer B – 1.17**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/honderdduizendsten (8/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

waarbij appartement en berging onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en samen één privaatief vormen;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 78**, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 79**, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 80**, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **167.356,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 20.020,00 EUR voor het grondaandeel en 147.336,00 EUR voor het opstal

Op de vierde verdieping:

**APPARTEMENT B.401: 2 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, toilet, slaapkamer 1, badkamer, slaapkamer 2, keuken, berging, leefruimte en het exclusief en privaat genot van terras 1A en terras 1B;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend achthonderdvier/honderdduizendsten (1.804/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en zeventienhonderdachtennegentig/honderdduizendsten (7.998/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 81**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 82**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 83**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **174.843,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 21.594,00 EUR voor het grondaandeel en 153.249,00 EUR voor het opstal.

**APPARTEMENT B.402: 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkom, berging 1, toilet, leefruimte, keuken, slaapkamer 1, badkamer, berging 2, en het exclusief en privaat genot van terras 2;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend driehonderddertien/honderdduizendsten (1.313/100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond, en vijfduizend achthonderdvijfentwintig/honderdduizendsten (5.825/100.000sten) in de bijzondere gemeenschappelijke delen van gebouw 'Bavo';

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 84**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 85**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/honderdduizendsten (5 /100.000sten) in de algemene gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **125.557,00 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.507,00 EUR voor het grondaandeel en 110.050,00 EUR voor het opstal.

#### **4. Informatie en wijze van verkoop**

---

##### 4.1 Informatie:

Infopunt Tondelier  
Elsstraat, 9000 Gent  
Website : [www.tondelierbudgetwoningen.be](http://www.tondelierbudgetwoningen.be)  
E-mail: [info@tondelier.be](mailto:info@tondelier.be)  
Telefoon: 0499/93.20.09

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot  
Jozef II - straat 104 - 106  
9000 Gent  
[wonen@stad.gent](mailto:wonen@stad.gent);  
Tel : 09/235.22.14

Woonwinkel Gent Zuid  
Administratief Centrum Zuid  
Woodrow Wilsonplein 1

9000 Gent  
[wonen@stad.gent](mailto:wonen@stad.gent);  
Tel : 09/266.76.40

Dienst Vastgoedbeheer Stad Gent  
Wim Duran  
Sint – Salvatorstraat 16  
9000 Gent  
[wim.duran@stad.gent](mailto:wim.duran@stad.gent);  
Tel : 09/266.82.85

Pierre MOULIN & Niek VAN DER STRAETEN  
Geassocieerde Notarissen  
Dendermondesteenweg 432  
9070 Destelbergen  
Tel : 09/228.16.48

Jan BAEL & Ilse DE BRAUWERE  
Geassocieerde Notarissen  
Charles de Kerchovelaan 14  
9000 Gent  
Tel : 09/225.29.94

#### 4.2 Wijze van verkoop:

De budgetwoningen worden verkocht aan een vaste eenheidsprijs.

De budgetwoningen zullen worden toegewezen op basis van de inschrijvingsvoorwaarden en puntentoekenning zoals beschreven in Deel B.

### **5. Verkoopprijs van de budgetwoningen**

---

De totale verkoopprijs inclusief kosten inzake registratie en btw bedraagt:

<b>APPARTEMENT A.101: 2 – slaapkamer: 211.986,72 EUR</b>
--

- Grondaandeel:	21.883,00 EUR + 10% registratie =	24.071,30	EUR
- Opstal:	155.302,00 EUR + 21% btw =	187.915,42	EUR
- Totaal:		<u>211.986,72</u>	EUR

<b>APPARTEMENT A.201: 2 – slaapkamer: 214.005,00 EUR</b>
--

- Grondaandeel:	22.092,00 EUR + 10% registratie =	24.301,20	EUR
- Opstal:	156.780,00 EUR + 21% btw =	189.703,80	EUR
- Totaal:		<u>214.005,00</u>	EUR

**APPARTEMENT A.301: 2 – slaapkamer: 217.144,40 EUR**

- Grondaandeel:	22.416,00 EUR + 10% registratie =	24.657,60	EUR
- Opstal:	159.080,00 EUR + 21% btw =	<u>192.486,80</u>	EUR
- Totaal:		217.144,40	EUR

**APPARTEMENT A.401: 2 – slaapkamer: 217.144,40 EUR**

- Grondaandeel:	22.416,00 EUR + 10% registratie =	24.657,60	EUR
- Opstal:	159.080,00 EUR + 21% btw =	<u>192.486,80</u>	EUR
- Totaal:		217.144,40	EUR

**APPARTEMENT B.101: 2 – slaapkamer: 239.340,31 EUR**

- Grondaandeel:	24.707,00 EUR + 10% registratie =	27.177,70	EUR
- Opstal:	175.341,00 EUR + 21% btw =	<u>212.162,61</u>	EUR
- Totaal:		239.340,31	EUR

**APPARTEMENT B.102: 1 – slaapkamer: 150.218,20 EUR**

- Grondaandeel:	15.507,00 EUR + 10% registratie =	17.057,70	EUR
- Opstal:	110.050,00 EUR + 21% btw =	<u>133.160,50</u>	EUR
- Totaal:		150.218,20	EUR

**APPARTEMENT B.103: 2 – slaapkamer: 218.682,64 EUR**

- Grondaandeel:	21.918,00 EUR + 10% registratie =	24.109,80	EUR
- Opstal:	160.804,00 EUR + 21% btw =	<u>194.572,84</u>	EUR
- Totaal:		218.682,64	EUR

**APPARTEMENT B.201: 2 – slaapkamer: 209.184,69 EUR**

- Grondaandeel:	21.594,00 EUR + 10% registratie =	23.753,40	EUR
- Opstal:	153.249,00 EUR + 21% btw =	<u>185.431,29</u>	EUR
- Totaal:		209.184,69	EUR

**APPARTEMENT B.202: 1 – slaapkamer: 150.218,20 EUR**

- Grondaandeel:	15.507,00 EUR + 10% registratie =	17.057,70	EUR
- Opstal:	110.050,00 EUR + 21% btw =	<u>133.160,50</u>	EUR
- Totaal:		150.218,20	EUR

**APPARTEMENT B.203: 2 – slaapkamer: 200.298,56 EUR**

- Grondaandeel:	20.020,00 EUR + 10% registratie =	22.022,00	EUR
- Opstal:	147.336,00 EUR + 21% btw =	<u>178.276,56</u>	EUR
- Totaal:		200.298,56	EUR

**APPARTEMENT B.301: 2 – slaapkamer: 209.184,69 EUR**

- Grondaandeel:	21.594,00 EUR + 10% registratie =	23.753,40	EUR
- Opstal:	153.249,00 EUR + 21% btw =	<u>185.431,29</u>	EUR
- Totaal:		209.184,69	EUR

**APPARTEMENT B.302: 1 – slaapkamer: 150.218,20 EUR**

- Grondaandeel:	15.507,00 EUR + 10% registratie =	17.057,70	EUR
- Opstal:	110.050,00 EUR + 21% btw =	<u>133.160,50</u>	EUR
- Totaal:		150.218,20	EUR

**APPARTEMENT B.303: 2 – slaapkamer: 200.298,56 EUR**

- Grondaandeel:	20.020,00 EUR + 10% registratie =	22.022,00	EUR
- Opstal:	147.336,00 EUR + 21% btw =	<u>178.276,56</u>	EUR
- Totaal:		200.298,56	EUR

**APPARTEMENT B.401: 2 – slaapkamer: 209.184,69 EUR**

- Grondaandeel:	21.594,00 EUR + 10% registratie =	23.753,40	EUR
- Opstal:	153.249,00 EUR + 21% btw =	<u>185.431,29</u>	EUR
- Totaal:		209.184,69	EUR

**APPARTEMENT B.402: 1 – slaapkamer: 150.218,20 EUR**

- Grondaandeel:	15.507,00 EUR + 10% registratie =	17.057,70	EUR
- Opstal:	110.050,00 EUR + 21% btw =	<u>133.160,50</u>	EUR
- Totaal:		150.218,20	EUR

Hierbij zijn de notariskosten, de registratierechten op aangehechte stukken en de kosten inzake de basisaktes en de verkavelingsakte niet inbegrepen.

Indien de kandidaat – koper(s) meer informatie wil/willen over de kosten inzake registratie en btw, de notariskosten, de registratierechten op de aangehechte stukken of de kosten inzake de basisakte en de verkavelingsakte, wordt er best contact opgenomen met een notaris.

De verkoopprijs van de budgetappartementen omvat de ruwbouw –, en voltooiingswerken betreffende de privatieve delen van de onroerende goederen evenals de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan deze goederen.

De aansluiting van water, tv – distributie, gas en elektriciteit is niet inbegrepen in deze verkoopprijs en blijft ten laste van de koper. Deze kosten bedragen maximaal 3.250,00 EUR, basis voor de heffing van de BTW.

## **DEEL B**

Het algemene begrippenkader en de gehanteerde definities onder titel 1 ‘Algemeen’ alsook de ‘Inschrijvingsvoorwaarden’ onder titel 2, zie hieronder, zijn bepaald in functie van het ganse Project Tondelier waarin er in de verschillende fases verschillende typologieën van budgetwoningen zullen aangeboden worden.

In deze fase 2A worden 15 budgetwoningen aangeboden, respectievelijk 11 met 2 slaapkamers en 4 met 1 slaapkamer.

Indien de kandidaat - koper(s) interesse heeft/hebben en meent/menen in aanmerking te komen voor een andere typologie van budgetwoning, wordt er best gewacht tot de volgende fases van start gaan, of wordt het aanbod van budgetwoningen die nog te koop zijn uit vorige fases geraadpleegd.

### **1. Algemeen**

---

In het kader van het project ‘Tondelier’ worden budgetwoningen verkocht. Een budgetwoning is een combinatie van een opstal (huis of appartement) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

De Stad Gent is verkoper van het grondaandeel.

Tondelier Development NV (of haar rechtsverkrijgenden) is verkoper van de opstal.

Wie zich kandidaat stelt/stellen om een budgetwoning te kopen is/zijn de kandidaat – koper(s).

De kandidaat – koper(s) die de budgetwoning verwerft/verwerven is/zijn de koper(s).

Voor de procedure bestaat het begrip ‘gezin’ uit minimaal twee natuurlijke personen, waarvan minimaal één natuurlijke persoon op datum van start van de inschrijvingsperiode meerderjarig is.

Leden van het gezin zijn op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- i. ofwel gehuwd, al dan niet met kind(eren) ten laste
- ii. ofwel wettelijk samenwonend, al dan niet met kind(eren) ten laste, maar er moet wel sprake zijn van een relatie (m.a.w. het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek)
- iii. ofwel feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd, al dan niet met kind(eren) ten laste (ook in dit geval moet er sprake zijn van een relatie – het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek)
- iv. ofwel alleenstaande met minstens één kind ten laste.

Een natuurlijk persoon die zich niet in de gevallen i, ii, iii of iv bevindt, wordt beschouwd als een ‘alleenstaande’.

Ieder kind, geadopteerd kind, kleinkind of achterkleinkind dat overeenkomstig de artikelen 136 – 145 van het Wetboek Inkomstenbelasting, fiscaal ten laste is van (een van) de kandidaat – koper(s) is een ‘kind ten laste’.

Een kind wordt als fiscaal ten laste beschouwd op voorwaarde dat, op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- Hij / zij deel uitmaakt van het gezin, in die zin dat het kind daadwerkelijk en duurzaam met (een van) de kandidaat-koper(s) samen woont op hetzelfde adres. Het kind woont daadwerkelijk en duurzaam samen indien
  - (i) het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de kandidaat-koper(s),
  - of
  - (ii) het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is maar het gaat om een kind waarvoor (één van) de kandidaat-koper(s) een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft, en het kind niet permanent maar wel op regelmatige basis in de budgetwoning zal verblijven.
- Zijn/haar bestaansmiddelen de federaal vastgelegde grenzen niet overschrijden.
- Hij/zij geen bezoldigingen ontvangt die de kandidaat-koper(s) inbrengt als beroepskosten.

Iedere budgetwoning moet door de twee bekwame leden binnen het gezin worden aangekocht, zoals boven vermeld onder i, ii en iii, tenzij de budgetwoning wordt aangekocht

door een alleenstaande met kinderen ten laste, geval iv, of een alleenstaande zonder kinderen ten laste.

Inwonende kinderen die niet ten laste zijn, alsook andere inwonenden (al dan niet ten laste) worden binnen de procedure niet meegeteld als leden van het gezin.

Waar in de procedure sprake is van het 'gemiddeld (gezamenlijk) belastbaar inkomen' wordt het gemiddeld (gezamenlijk) belastbaar inkomen van de kandidaat – koper(s) van de jaren 2015, 2014 en 2013 in de personenbelasting bedoeld (of de 3 recentste inkomstenjaren waarvoor het aanslagbiljet beschikbaar is).

Voor het bepalen van dit gemiddelde wordt enkel rekening gehouden met de aanslagbiljetten met een (gezamenlijk) belastbaar inkomen van minimaal 12.000 EUR.

Indien de aankoop van de budgetwoning dus gebeurt door de twee bekwame kopers binnen het gezin zoals in de gevallen boven vermeld, moet de som van de belastbare inkomens minimaal 12.000 EUR bedragen opdat de aanslagbiljetten voor dat jaar in aanmerking worden genomen.

De som van de (gezamenlijk) belastbare inkomens van de in aanmerking genomen jaren, wordt gedeeld door het aantal in aanmerking genomen jaren.

Onder 'woonst' wordt begrepen, een onroerend goed, zijnde (een deel van) een gebouw met grond of een bebouwbaar perceel, bestemd voor huisvesting.

## 2. Inschrijvingsvoorwaarden

---

Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden moet/moeten de kandidaat – koper(s) op datum van de start van de inschrijvingsperiode aan verschillende hieronder vermelde voorwaarden voldoen.

- A.** De kandidaat koper(s) mag/mogen geen eigenaar zijn van, of beschikken over een zakelijk recht (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op een woonst in België of in het buitenland, uitgezonderd maximaal één woonst waarover de kandidaat–koper(s) alleen of gezamenlijk voor de volle 100% beschikt/beschikken (en dus niet bv. een woonst waarvan de kandidaat–koper(s) de eigendom deelt/delen met 4 anderen die geen kandidaat – kopers zijn, en de kandidaat–koper(s) dus slechts voor 20 % eigenaar is/zijn).

Op het ogenblik dat de kandidaat-koper(s) 1 jaar in de budgetwoning is/zijn gedomicilieerd mag/mogen hij/zij alleen of gezamenlijk echter geen zakelijk recht meer hebben (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op diezelfde woonst. Dit is niet van toepassing indien de woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan (zie verder).

**B1.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 1 slaapkamer moet/moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het handelt hetzij over een alleenstaande, hetzij over een gezin zonder kinderen ten laste.

- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 12.000 EUR (onafhankelijk van het aantal personen per gezin) en maximaal 53.100 EUR.

**B2.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 2 slaapkamers moet/moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het handelt hetzij over een alleenstaande, hetzij over een gezin.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 12.000 EUR (onafhankelijk van het aantal personen per gezin) en maximaal 58.400 EUR, te verhogen met 3.480 EUR per kind ten laste.

**B3.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 3 slaapkamers moet/moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het handelt over een gezin.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 12.000 EUR (onafhankelijk van het aantal personen per gezin) en maximaal 65.900 EUR te verhogen met 3.480 EUR per kind ten laste.

### **3. Wijze van inschrijven**

---

**A.** Kandidaat-koper(s) vullen het **inschrijvingsformulier** als volgt in (Bijlage1):

- alle gevraagde gegevens;
- datum, naam en handtekening op **elk blad** van het inschrijvingsformulier.

**B.** Volgende bijlagen dienen bij het inschrijvingsformulier gevoegd te worden:

1. De **verkoopvoorwaarden en andere bepalingen** met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van de kandidaat – koper(s) op de laatste bladzijde (Bijlage 2).

2. **Kopie van de geldige identiteitskaart** van de kandidaat-koper(s).

3. **Attest van gezinssamenstelling.**

Attest van gezinssamenstelling dat bevestigt dat de kandidaat-koper(s) in aanmerking komt/komen om zich in te schrijven voor een budgetwoning.

Dit attest kan verkregen worden bij de Dienst Bevolking van de gemeente waarin men gedomicilieerd is. Er dient in voorkomend geval duidelijk op vermeld te worden sinds wanneer men reeds in Gent gedomicilieerd is.

4. **Aanslagbiljet(ten) in de personenbelasting.**

Kopie van het/de hieronder vermelde aanslagbiljet(ten) van de personenbelasting waaruit blijkt dat het gezinsinkomen boven de minimum toegestane grens en onder de maximum toegestane grens ligt. Het betreft de aanslagbiljetten 2016, 2015, 2014 (of de 3 meest recent beschikbaar) voor de inkomstenjaren 2015, 2014, 2013.

#### **5. Verklaring op een eigendomssituatie (Bijlage 3).**

De kandidaat-koper(s) verklaart/verklaren op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij/zij alleen of zij gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft/hebben voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst.

Bij de toewijzing van de budgetwoning zal, bij de ondertekening van de akte, een definitief bewijs van het registratiekantoor overhandigd moeten worden aan de Stad Gent, waarin de eigendomssituatie bevestigd wordt door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.

De kandidaat-koper(s) wendt/wenden zich tot de ontvanger van registratie die verantwoordelijk is voor de regio waarin hij/zij geboren is/zijn. De ontvanger van de registratie maakt op aanvraag en tegen betaling een attest op waarin deze verklaart dat, al naargelang het geval, de kandidaat-koper(s) al dan niet een zakelijk recht heeft/hebben voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst.

#### **6. In voorkomend geval – een bewijs dat de gezinswoning volledig in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt.**

Indien de huidige gezinswoning, waarvan de kandidaat-koper(s) eigenaar(s) of huurder(s) is/zijn en waar hij/zij gedomicilieerd is/zijn, volledig gelegen is in Gent en in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, en die er reeds gedomicilieerde eigenaar(s) of huurder(s) was/waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, voegt/voegen hij/zij daarvan een schriftelijk bewijs bij de inschrijving.

#### **7. In voorkomend geval – een bewijs dat de kandidaat – koper(s) reeds 2 jaar woont/wonen in een sociale woning in Gent, of in een woning die wordt verhuurd door een Gents sociaal verhuurkantoor.**

De Stad Gent respecteert de privacy van alle inschrijvers. De persoonlijke gegevens die bij het inschrijvingsdossier dienen te worden gevoegd, zullen enkel gebruikt worden ter behandeling van het verkoopdossier waarop ze betrekking hebben. Ze zullen onder geen beding worden doorgegeven aan instanties buiten de Stad Gent.

**C.** Kandidaat-koper(s) steekt/steken het inschrijvingsdossier (inschrijvingsformulier + alle gevraagde bijlagen) in een omslag en sluit/sluiten deze volledig en goed af. Buiten op de omslag vermeldt/vermelden hij/zij duidelijk voor welk type budgetwoning ingeschreven wordt, namelijk 'inschrijving 1 – slaapkamer budgetwoning Project Tondelier fase 2A', hetzij 'inschrijving 2 - slaapkamer budgetwoning Project Tondelier fase 2A'.

De kandidaat-koper(s) kan/kunnen slechts één budgetwoning kopen van de aangeboden verkoopreeks, hetzij een 1 – slaapkamer budgetwoning, hetzij een 2 – slaapkamer budgetwoning.

De kandidaat-koper(s) stelt/stellen zich kandidaat voor een 1 – slaapkamer of 2 - slaapkamer budgetwoning, niet voor een bepaalde budgetwoning. De budgetwoningen zelf worden toegewezen tijdens de toewijzingszitting op basis van de puntentoekenning en eventuele loting.

**D.** Kandidaat-koper(s) bezorgt/bezorgen de omslag op het Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent .

De inschrijving kan persoonlijk worden afgegeven op het Stadhuis (open op werkdagen van 7 uur tot 20 uur) tegen ontvangstbewijs of kan per post via aangetekende zending worden verzonden, tegen uiterste inschrijvingsdatum, die zal bekendgemaakt worden.

Te laat ingediende inschrijvingen komen niet in aanmerking.

De chronologische volgorde van de ontvangst van de inschrijvingen heeft geen invloed op de kansen tot toewijzing.

#### 4. Puntentoekening

---

Een “evaluatiewerkgroep” ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de inschrijvingsvoorwaarden.

Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt/worden de kandidaat-koper(s) (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij/zij eenmaal de gelegenheid om zijn of haar/hun kandidatuur in orde te brengen binnen de in de brief vermelde termijn.

Na het nazicht van de inschrijvingen worden aan de kandidaat-koper(s) die aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen voor de budgetwoningen, punten toegekend op basis van inkomens-, eigendoms-, gezins- en woonsituatie op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

a) **5 punten – gezinssituatie**

Per kind ten laste worden 5 punten toegekend.

Een maximum van 20 punten per dossier.

b) **2 punten – leeftijd kinderen**

Per kind ten laste jonger dan 6 jaar worden 2 extra punten toegekend.

Geen maximum aantal punten per dossier.

c) **5 punten – alleenstaande ouder met kind(eren) ten laste**

Aan de kandidaat – koper, alleenstaande ouder met kind(eren) ten laste – dat/die al dat niet bij deze ouder gedomicilieerd is/zijn – wordt 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten per dossier.

d) **1 punt – domicilie**

Per opeenvolgend volledig jaar dat de kandidaat-koper(s) of lid/leden van het gezin, gedomicilieerd is/zijn in Gent wordt 1 punt toegekend.

De punten worden berekend op basis van het gezinslid dat het langst in Gent gedomicilieerd is. Er wordt rekening gehouden met de laatste 10 jaar (huidige periode 2008 – 2017).

Een maximum van 10 punten per dossier.

e) **5 punten - wijkbinding**

Aan de kandidaat – koper(s) die tenminste 2 volledige jaren opeenvolgend in de wijk, bestaan de uit volgende straten gedomicilieerd is/zijn (één persoon is voldoende):

Aloïs Joosstraat, Ambassadeursweg, Bargiekaai, Begijnhoflaan, Bellemanstraat, Bij St-Jozef, Blaisantvest, Citroenstraat, Cornelis Sneysonnestraat, Drietorekensstraat,

Elsstraat, Elyzeese Velden, Filips Van Cleeflaan, Gagelstraat, Gasklokstraat, Gasmeterlaan, Gebroeders De Smetstraat, Gerststraat, Griendeplein, Guldenvliesstraat, IJskelderstraat, IJzendijkestraat, Jozef II-straat, Kaprijkestraat, Karel Rymhof, Kluizenaarstraat, Kolveniersgang, Kwakkelstraat, Madeleine Schauvliegstraat, Maria Theresiastraat, Meelstraat, Muishondstraat, Nicolaas Zannekinstraat, Noordstraat, Ogier Van Boesbekestraat, Oosteeklostraat, Opgeëistenlaan, Pannestraat, Rietstraat, Schaliestraat, Schommelstraat, Spaarstraat, Tarwestraat, Triomfstraat, Victor Frisstraat, Vlotstraat, Watervlietstraat, Wilgestraat, Witte Kaproenenplein, Wondelgemstraat

worden 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten per dossier.

f) **6 punten – leeftijd:**

Aan de kandidaat-koper(s) die minstens de leeftijd van 65 jaar heeft/hebben bereikt (één persoon is voldoende) en zich inschrijft/inschrijven voor een appartement met 1 of 2 slaapkamer(s) worden 6 punten toegekend.

Een maximum van 6 punten per dossier.

g) **10 punten – onteigening van gedomicilieerde eigenaar(s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde eigenaar(s) is/zijn van een woonst in Gent die volledig gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, en die reeds gedomicilieerde eigenaar(s) was/waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, worden 10 punten toegekend.

Een maximum van 10 punten per dossier.

h) **5 punten – onteigening van gedomicilieerde huurder(s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde huurder(s) is/zijn van een woonst in Gent die volledig gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen en die reeds huurder(s) was / waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, worden 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten per dossier.

i) **5 punten – persoon met mentale of fysieke beperking**

Aan de kandidaat-koper(s) die een mentale of fysieke beperking hebben geattesteerd door:

- FOD Sociale Zekerheid (zelfredzaamheidsschaal) of
- VAPH (Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap) of
- THAB (Tegemoetkoming voor Hulp Aan Bejaarden),

worden 5 punten toegekend.

Geen maximum aantal punten per dossier.

j) **5 punten – sociale huurder(s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die reeds 2 jaar woont/wonen (één persoon is voldoende) in een sociale woning in Gent, of in een woning die wordt verhuurd door een Gents sociaal verhuurkantoor, en waardoor na intrek in de budgetwoning de huur van de sociale woning wordt opgezegd én de sociale woning hierdoor vrij komt, worden 5 punten toegekend.

De kandidaat – koper(s) in kwestie is/zijn verplicht een bewijs over te maken van de door zijn of haar/hun gegeven opzegging van de betreffende sociale huurovereenkomst uiterlijk op het ogenblik van de definitieve oplevering van de budgetwoning.

Een maximum van 5 punten per dossier.

De weerhouden kandidaat – koper(s) wordt/worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. De kandidaat-koper(s) met een gelijk aantal punten wordt/worden gelijk gerangschikt. Er wordt een rangschikking opgesteld per typologie van budgetwoning. Er is geen rangschikking per budgetwoning. Er wordt voor een budgetwoning van een bepaalde typologie ingeschreven, niet voor een bepaalde budgetwoning.

De 'evaluatiewerkgroep' stelt een selectieverslag op van de ontvangst van de inschrijvingen, van het nazicht van de inschrijvingen volgens de inschrijvingsvoorwaarden en van de rangschikking.

Indien zich een ex aequo voordoet tussen verschillende kandidaat-koper(s), wordt de definitieve volgorde bij loting op voorhand bepaald door een gerechtsdeurwaarder in een zitting achter gesloten deuren.

## 5. Toewijzingszitting

---

Op basis van een oplisting worden de hoogst gerangschikte kandidaat-koper(s) uitgenodigd op een toewijzingszitting. De plaats, de datum en het uur van deze toewijzingszitting worden per aangetekende brief meegedeeld aan de best gerangschikte kandidaat-koper(s). De Stad Gent zal voldoende kandidaat – kopers uitnodigen, zodat bij afwezigheid of weigering van een budgetwoning, de volgende kandidaat – koper(s) in de lijst kan/kunnen opgeroepen worden.

De kandidaat – koper(s) die niet in aanmerking komt/komen voor een budgetwoning wordt/worden eveneens per gewone brief op de hoogte gebracht.

De toewijzingszitting bestaat uit zoveel delen als er typologieën van budgetwoningen zijn.

De aanwezige gerechtsdeurwaarder maakt een verslag op van het verloop van de toewijzing.

### De toewijzingszitting wordt als volgt georganiseerd:

- De best gerangschikte kandidaat-koper(s) wordt/worden allen samen toegelaten tot het lokaal waar de toewijzingszitting wordt georganiseerd.
- Er wordt gestart met de toewijzing van alle budgetwoningen met 1 slaapkamer, vervolgens met de toewijzing van alle budgetwoningen met 2 slaapkamers.
- De hoogst gerangschikte kandidaat-koper(s) dient/dienen als eerste zijn/haar/ hun keuze aan te duiden op de lijst van de te verkopen budgetwoningen. Aan/ Een kandidaat-koper(s) kan slechts één budgetwoning toegewezen worden, met name dat van zijn/haar/hun eerste keuze in volgorde van afroep volgens de (door de deurwaarder) opgestelde lijst.
- De volgende best-gerangschikte kandidaat-koper(s) dient/dienen zijn/haar/ hun keuze eveneens aan te duiden op de lijst van de te verkopen budgetwoningen.
- Dit wordt zo vaak herhaald als er budgetwoningen van dit type zijn. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met het gegeven dat de reeds gekozen budgetwoningen door (een) hoger gerangschikte kandidaat – koper(s) niet meer beschikbaar zijn.
- Na afloop van de toewijzing van alle budgetwoningen met 1 slaapkamer wordt deze procedure herhaald voor de budgetwoningen met 2 slaapkamers.
- Bij het vrijkomen van een budgetwoning, wordt de reservelijst steeds in volgorde afgewerkt, de eerste reserve wordt steeds opnieuw aangesproken.
- Iedere/alle effectieve kandidaat – koper(s) die aanspraak wil(len) maken op een budgetwoning dient/dienen persoonlijk aanwezig te zijn.
- Het niet verschijnen (na uitnodiging per aangetekend schrijven) van de kandidaat-koper(s) geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur en de rangschikking.

Hij/zij kan/kunnen geenszins nog aanspraak maken op een budgetwoning of op een schadevergoeding.

- De geselecteerde kandidaat – koper(s) wordt/worden op deze toewijzingszitting uitgenodigd de onderhandse verkoopovereenkomst voor de desbetreffende gekozen budgetwoning te ondertekenen.

De aanwezige gerechtsdeurwaarder maakt een toewijzingsverslag op van het verloop van de toewijzingszitting.

## 6. Contractfase en betalingswijze

---

Uiterlijk binnen de week (kalenderdagen) na de toewijzing dient/dienen de geselecteerde kandidaat - koper(s) de eenzijdig ondertekende verkoopovereenkomst in bij het stadsbestuur.

Indien de kandidaat - koper(s) dit niet tijdig doet/doen, vervalt de toewijzing van de budgetwoning definitief en kan hij/zij geenszins aanspraak maken op een schadevergoeding. De budgetwoning wordt dan aangeboden aan de best gerangschikte kandidaat – koper(s) op de reservelijst. Ook deze kandidaat/kandidaten dient/dienen de verkoopovereenkomst ondertekend terug te bezorgen aan de Stad Gent binnen de week na datum van het aangetekend schrijven van de Stad Gent, zoniet vervalt de toewijzing en komt/komen de volgende reserve kandidaat - koper(s) volgens de rangschikking in aanmerking voor toewijzing. Bij weigering van aankoop of laattijdige ondertekening door deze reserve kandidaat – koper(s), vervalt zijn/haar/hun kandidatuur definitief en wordt/worden deze kandidaat-koper(s) van de reservelijst geschrapt.

De toewijzing vervalt wanneer de door de geselecteerde koper(s) verstrekte inlichtingen onjuist blijken te zijn.

De verkoopakte wordt verleden binnen de gestelde termijn na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. De Stad Gent en Tondelier Development NV stellen hun eigen notaris aan voor de verkoopakte. De koper(s) kan/kunnen desgewenst ook zijn/haar/hun eigen notaris kiezen. De geselecteerde koper(s) zal/zullen door een gewoon schrijven opgeroepen worden om te verschijnen voor het verlijden van de akte op een door de Stad Gent vastgestelde datum en uur.

Op dat tijdstip van het verlijden van de akte dient de koopsom van het grondaandeel vereffend te worden.

Een voorschot/waarborg van 5 procent op de koopsom dient overgeschreven te worden op rubriekrekeningnummer van geassocieerd notaris Bael bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

Het saldo van de vervallen schijven van de koopsom van het opstal dient betaald te worden volgens het volgende betalingsschema, telkens te verhogen met BTW:

na grondwerken	5,00%
na plaatsen van vloerplaat -1	5,00%
na plaatsen van vloerplaat 0	7,00%
na plaatsen van vloerplaat 1	7,00%
na plaatsen van vloerplaat 2	7,00%

na plaatsen van vloerplaat 3	7,00%
na plaatsen van vloerplaat 4	7,00%
na plaatsen van vloerplaat 5	7,00%
na onderdakstelling	10,00%
na plaatsing buitenschrijnwerk	15,00%
na plaatsing binnenwanden	6,00%
na plaatsing vloer – en wandtegels	6,00%
na plaatsing binnenschrijnwerk	6,00%
bij voorlopige oplevering privatieven	5,00%
	<u>100,00%</u>

Alle kosten voorvloeiend uit de verkoop zijn ten laste van de koper(s).

## INSCHRIJVINGSFORMULIER (BIJLAGE 1)

Ondergetekende(n),

1) Naam en voornaam:.....  
Straat + huisnummer:.....  
Postcode + gemeente:.....  
Rijksregisternummer:.....  
Geboortedatum en –plaats:.....  
Telefoon- of Gsm-nummer:.....  
E-mailadres:.....

2) Naam en voornaam:.....  
Straat + huisnummer:.....  
Postcode + gemeente:.....  
Rijksregisternummer:.....  
Geboortedatum en –plaats:.....  
Telefoon- of Gsm-nummer:.....  
E-mailadres:.....

Belastbaar gezinsinkomen van de gevraagde jaren in de  
personenbelasting:.....

Hierna genoemd '**de kandidaat – koper(s)**'

Heeft/hebben kennis genomen van de verkoopvoorwaarden en andere bepalingen die hieraan gehecht zijn en verklaart/verklaren hiermee in te stemmen.

De kandidaat – koper(s) stelt/stellen zich kandidaat voor een budgetwoning met één/twee (schrappen wat niet past) slaapkamer(s) in het Project Tondelier fase 2A, gebouwencomplex gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent en verklaart/verklaren hierbij, onder voorbehoud van toewijzing door de Stad Gent, zich er éézijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de toegewezen budgetwoning te verwerven conform de voorwaarden.



## VERKOOPVOORWAARDEN EN ANDERE BEPALINGEN (BIJLAGE 2)

### 1. Algemene verkoopvoorwaarden

Deze verkoop en aankoop wordt gedaan onder de volgende lasten en voorwaarden:

#### 1.1 Toekomstige staat van afwerking – plannen en bestekken – overdracht risico's

Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking overeenkomstig het lastenboek, de plannen en de overeenkomsten tussen partijen onderling.

De risico's gaan over op de kopers bij de voorlopige oplevering van het privaatief.

Na de voorlopige oplevering is de verkoper van de gebouwen tien jaar aansprakelijk.

#### 1.2 Eigendomsoverdracht – overdracht van genot en gebruik

De eigendomsoverdracht gebeurt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot en vrije gebruik vanaf de voorlopige oplevering mits betaling van de volledige koopsom.

#### 1.3 Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle schulden, hypotheke en voorrechten.

#### 1.4 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning werd afgeleverd op ..... 2018.

#### 1.5 aanvang van de werken en uitvoeringstermijnen

De werken worden aangevat op .....

De uitvoeringstermijn van de privaatieve delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 575 werkdagen vanaf de aanvang van de werken.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 575 werkdagen vanaf de aanvang van de werken.

Als werkdagen worden niet aangerekend de dagen waarop niet kan worden gewerkt, zoals zaterdag, zondagen en feestdagen.

De dagen van weerverlet worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

Verder kunnen er zich omstandigheden en gebeurtenissen voordoen onafhankelijk van de wil van de verkoper van de gebouwen, die de uitvoeringstermijn kunnen verlengen.

Voor de onderbrekingen door toedoen van de kopers, andere dan weerverlet of deze voorzien in het lastenboek, die 1/20<sup>ste</sup> van de termijn en ten minste 10 werkdagen overschrijden, heeft de verkoper van de gebouwen het recht een schadevergoeding van de koper te eisen.

Bij niet stipte betaling door de kopers zal de uitvoeringstermijn verlengd worden.

De verlenging van de termijn en de vertraging in de uitvoering en oplevering zijn geen reden tot vernietiging of ontbinding van de verkoopsovereenkomst.

### 1.6 Oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden volgens hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt, behoudens de vastgestelde gebreken, de volledige goedkeuring in door de kopers van de werken en de kopers kunnen zich nadien niet meer verhalen op de verkoper van de gebouwen voor zichtbare gebreken.

De wijze waarop de voorlopige oplevering gebeurt, is in extenso opgenomen in de verkoopsovereenkomst.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt ondertekend door de koper en door de verkoper van gebouwen.

Er kunnen omstandigheden zijn die aanzien worden als stilzwijgende voorlopige oplevering zonder enig voorbehoud en zonder opmerkingen, zoals bijvoorbeeld het in gebruik nemen of in bezit nemen van de privatieve delen.

Er zijn omstandigheden die geen reden tot weigering van de oplevering kunnen uitmaken, zoals krimp- en zettingsbarsten, of de toestand van de gemene delen.

Wanneer de gemeenschappelijke gedeelten voldoende afgewerkt zijn om hun functie te kunnen vervullen, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeurt in de aanwezigheid van de syndicus.

Tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering, is de verkoper van de gebouwen ertoe gehouden alle onzichtbare gebreken te verhelpen.

De definitieve oplevering gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering op dezelfde wijze als voorzien voor de voorlopige oplevering.

### 1.7 Schadevergoeding bij vertraging in de uitvoering

Bij gebrek aan uitvoering van de privatieve delen te wijten aan de verkoper van de gebouwen binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, moet deze verkoper aan de kopers een schadevergoeding betalen gelijk aan de normale huurwaarde.

### 1.8 Waarborg

De verkoper van de gebouwen moet aan de kopers ten laatste bij de ondertekening der notariële akte een attest van een kredietinstelling voorleggen waaruit blijkt dat deze zich als borg van de verkoper zich ertoe verbindt tot betaling van de sommen nodig voor de voltooiing van de werken. Deze waarborg eindigt bij de voorlopige oplevering.

### 1.9 Bijzondere bepalingen, lasten en voorwaarden

De plannen en het lastenboek zijn opgemaakt door de architect.

De maten en maatcijfers zijn benaderend.

De werken worden uitgevoerd met de materialen beschreven in het lastenboek.

De kosten van verwarming zijn ten laste van de verkoper van de gebouwen totaan de voorlopige oplevering.

De kopers geven volmacht aan de verkoper van de gebouwen om met derden overeenkomsten te sluiten met betrekking tot technische diensten en levering, zoals water, gas en elektriciteit.

De kopers kunnen geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen en / of privatieven die zij hebben gekocht.

De kopers mogen zich op de werken begeven, vergezeld van de architect of van een afgevaardigde.

De kopers kunnen enkel werken uitvoeren in het aan hen verkochte appartement na de voorlopige oplevering.

De appartementen worden borstelschoon afgeleverd, dus met verwijdering van alle puin en afval en in ordelijke staat.

#### 1.10 Bijzondere vermelding van de Woningbouwwet (Wet Breyne)

De verkoop geschiedt onder toepassing van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Artikel 7 van deze wet bepaalt dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van de genoemde Wet.

Deze nietigheid kan niet meer ingeroepen worden na het verlijden van de notariële verkoopakte.

#### 1.11 Bijlagen bij de overeenkomst

De kopers zullen ontvangen als bijlage:

- de plannen en bestekken;
- kopie van de stedenbouwkundige vergunning;
- een afschrift van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting, premies en subsidies zijn terug te vinden op [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be) en [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

#### 1.12 Verbod van vervreemding – hypotheekname – pandclausule

Zolang de totale prijs niet betaald is, zullen de kopers de gekochte goederen niet mogen vervreemden, met zakelijke rechten bezwaren of hypothekeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper van de grond en de verkoper van de gebouwen.

Indien de kopers de goederen wensen te hypothekeren om aan de verkoper van de grond en/of aan de verkoper van de gebouwen het eisbare saldo van de prijs en alle andere verschuldigde bedragen te betalen, of indien de kopers met het oog daarop een hypothecaire volmacht wensen toe te staan, zal de verkoper van de gebouwen haar toestemming geven op voorwaarde dat zij gesubrogeerd wordt in alle rechten van de kopers-kredietnemers/ontleners.

De verkoper van de grond geeft uitdrukkelijk haar toestemming de goederen te hypothekeren op voorwaarde dat de volledige prijs van de grond betaald is.

#### 1.13 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de verkopers, om voor hen en in hun naam alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van de gebouwen, de basisakte en het

reglement van mede-eigendom, de bijlagen daarvan en de plannen van de gebouwen, voor zover deze wijziging geen betrekking heeft op de privatieven zelf van de kopers, en om in hun naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van de hoger vermelde wijzigingen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

#### 1.14 Fiscale lasten

De kopers zullen de onroerende voorheffing en alle andere belastingen, taksen, lasten en retributies betreffende het verkochte goed moeten dragen en betalen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

#### 1.15 Gemeenschappelijke kosten

De kopers zullen bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten betreffende het onroerend goed vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

#### 1.16 Verzekering

De kopers zullen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen zelf het nodige moeten doen om verzekerd te zijn tegen brand, burgerlijke aansprakelijkheid en alle andere risico's.

#### 1.17 Staat, oppervlakte en erfdiensbaarheden

De kopers zullen de verkochte goederen moeten aanvaarden zonder waarborg wat de staat van de ondergrond en grond betreft en met alle zichtbare en verborgen gebreken, met uitzondering van de op te richten gebouwen waarvoor het hoger vermelde lastenboek geldt en alle eventuele wijzigingen die daaraan zijn aangebracht, zonder waarborg betreffende de oppervlakte, al overtrof het verschil met de uitgedrukte oppervlakte één/twintigste, ten voordele of ten nadele van de kopers.

De goederen worden verkocht met al de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden die op de verkochte onroerende goederen betrekking hebben, al dan niet gekend, vrij aan hen zich tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, alles echter op hun kosten en risico.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden en er nooit te hebben toegestaan met uitzondering van de erfdiensbaarheden vermeld in de basisakte en de verkavelingsakte, waarvan kopers een kopij zullen ontvangen.

#### 1.18 Kosten, rechten en erelonen van de akte

De kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de kopers.

#### 1.19 Ruimtelijke ordening

De kopers zullen alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopers of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

#### 1.20 Elektrische installatie

Deze verkoop heeft betrekking op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Aan de kopers zal voorafgaand aan de ingebruikname van de elektrische installatie een proces-verbaal worden bezorgd waarin wordt bevestigd dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Volgens artikel 271 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet de elektrische installatie om de vijftienvijf jaar worden gecontroleerd.

#### Energieprestaties en binnenklimaat

Er is een startverklaring ingediend bij het Vlaams Energieagentschap met betrekking tot het verkochte goed, met de startdatum van de werken en het overzicht van de prestaties inzake EPB-eisen (eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat) die voor het appartement worden nagestreefd, en dit overeenkomstig artikel 11.1.7 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.

Ten laatste 6 maanden na de ingebruikname van het verkochte appartement moet een EPB-aangifte (energieprestatie- en binnenklimaataangifte) worden ingediend bij het Vlaams Energieagentschap, waarin de verslaggever alle uitgevoerde maatregelen tot naleving van de EPB-eisen beschrijft en verklaart dat de resultaten al dan niet conform die eisen zijn.

Er is overeengekomen dat de verplichting om binnen de 6 maanden na de ingebruikname een EPB-aangifte in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap ten laste blijft van de verkoper.

#### 1.21 Stookolietank

Er is geen stookolietank aanwezig in het verkochte goed.

#### 1.22 Postinterventiedossier

Voor het onroerend goed zal op kosten van de verkoper van de gebouwen een postinterventiedossier worden samengesteld overeenkomstig het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zowel betreffende de privative delen, als betreffende de gemeenschappelijke delen.

De verkoper van de gebouwen zal het gedeelte van dit postinterventiedossier dat betrekking heeft op de bij deze verkochte privative delen te laten opmaken en overhandigen aan de kopers ten laatste bij de voorlopige oplevering van de privative delen.

Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal in bewaring worden gegeven bij de syndicus.

De kopers zullen het recht hebben op hun kosten aan de syndicus een afschrift daarvan te vragen.

#### 1.23 Bescherming

De goederen zijn niet beschermd en zijn niet opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen.

#### 1.24 Onteigening

Op de goederen rust geen onteigeningsbesluit.

#### 1.25 Leegstand en verwaarlozing

De goederen zijn niet opgenomen in de registers van leegstand en verwaarlozing.

### 1.26 Recht van voorkoop Vlaamse Wooncode

De goederen vallen onder toepassing van artikel 85 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Aangezien de verkoop betrekking heeft op een woning deel uitmakend van een gebouw met meerdere woningen geplaatst onder het regime van de appartementseigendom, met daaraan verbonden een aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, moet het vermelde recht van voorkoop niet worden aangeboden.

### 1.27 Andere voorkooprechten, voorkeurrechten, rechten van wederinkoop en optierechten

De verkoopovereenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van niet – uitoefening van eventueel geldende conventionele, wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop.

## **2. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

### 2.1 Opschortende voorwaarde van voorverkoop

Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper van de gebouwen 16 eenheden van de in totaal 52 eenheden (48 appartementen en 4 kantoren) heeft verkocht van gebouwencomplex 'Curia', en dit ten laatste binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf ondertekening van huidige verkoopovereenkomst.

Deze opschortende voorwaarde is uitsluitend in het voordeel van de verkoper van de gebouwen overeengekomen, die dus aan deze voorwaarde kan verzaken. Indien de verkoper van de gebouwen aan de voorwaarde verzaakt, dient zij dit te melden aan de kopers of aan de minuuthoudende notaris bij aangetekende brief, te verzenden binnen de voormelde termijn van 12 maanden. Indien de opschortende voorwaarde niet is vervuld binnen de voorziene termijn en de vermelde aangetekende brief niet tijdig is verzonden door de verkoper van de gebouwen aan de kopers of aan de minuuthoudende notaris, wordt de verkoop voor onbestaande gehouden en zal het voorschot aan de kopers worden terugbetaald, verhoogd met de erop verworven intrest.

### 2.2 Opschortende voorwaarde van zuivering van de verkochte goederen

Indien de hypothecaire lasten de verkochte goederen bezwaren en/of een derdenbeslag geldig aan de minuuthoudende notaris zou zijn betekend voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de schuldeisers schriftelijk hun akkoord betuigen om opheffing te verlenen van de door hen genomen inschrijvingen, van de op hun verzoek gedane overschrijvingen en van de door hen gelegde beslagen, en dit ten laatste binnen de termijn voorzien voor de ondertekening van de notariële akte.

Deze opschortende voorwaarde is uitsluitend in het voordeel van de kopers overeengekomen, die dus aan deze voorwaarde kan verzaken. Indien de kopers aan de voorwaarde verzaaken, dienen zij dit te melden aan de verkopers of aan de minuuthoudende notaris bij aangetekende brief, te verzenden binnen de maand na het verstrijken van de

termijn voor het vervullen van de opschortende voorwaarde. Indien de opschortende voorwaarde niet is vervuld binnen de voorziene termijn en de vermelde aangetekende brief niet tijdig is verzonden door de kopers aan de verkopers, wordt de verkoop voor onbestaande gehouden en zal het voorschot aan de kopers worden terugbetaald, verhoogd met de erop verworven intrest.

### 2.3 Opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening of krediet

De kopers verklaren niet te wensen dat een opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening of krediet wordt opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

### 3. Ruimtelijke ordening en stedenbouw

1. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt aan de kopers medegedeeld:

- 1) dat er voor het hoger beschreven onroerend goed, voorheen bekend ten kadaster onder nummer 37/B/2 en thans gekend onder nummer 37R2P0000, waarvan een deel tot het appartementencomplex behoort, volgende bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:
  - op 23 juli 2015 voor het plaatsen van een nieuwe gas-cabine nr. 750 – G – 293 “Gasmeterlaan – Tondelier” (dossiernummer 702446, gemeentelijke dossiernummer 2015/07107);
  - op 16 januari 2014 voor de sloop van 3 woningen en een muur (dossiernummer 627624, gemeentelijke dossiernummer 2013/927);
  - op 7 juni 2012 voor de tijdelijke inrichting van de Gasmetersite ‘De Tondelier’, tijdelijke conciërgewoning 1 (Gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (Bloemmolens) (dossiernummer 623109, gemeentelijke dossiernummer 2012/236);
  - op 19 juni 2008 voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen terrein (dossiernummer 587334, gemeentelijke dossiernummer 2008/257);
  - op 25 juni 1987 voor de verbouwing van de gevel aan de kant van de Elsstraat (dossiernummer 537423, gemeentelijke dossiernummer 1987/924);
  - op 5 maart 1991 voor de vervanging van lichtreclame op het dak (dossiernummer 519106, gemeentelijke dossiernummer 1990/572, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/8);
  - op 8 april 1963 voor het bouwen van een afsluitingsmuur en portiersloge (dossiernummer 611918, gemeentelijke dossiernummer KW M-7-96, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 10071/12252);
  - op 9 juni 1992 voor het rooien van één treurwilg + plaatsen van een treurwilg (dossiernummer 552336, gemeentelijke dossiernummer 1992/251);
  - op 6 juni 1996 voor het oprichten van een afvalzuiveringsstation (dossiernummer 514097, gemeentelijke dossiernummer 1995/210, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/16);
  - op 29 mei 1972 voor het oprichten van een fabriekshal D, het verbouwen van de gevel en het steken van een rolluik (dossiernummer 586663, gemeentelijke dossiernummer KW G-8-72, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 44021/20132);
  - op 4 oktober 1982 voor bouwen van een opslagplaats voor chemische producten (dossiernummer 547690, gemeentelijke dossiernummer 1982/921, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 44021-28458);

- op 13 september 1982 voor bouwen van afvalwaterzuiveringsinstallatie (dossiernummer 547667, gemeentelijke dossiernummer 1982/673, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 44021-28458);
  - op 14 januari 1992 voor het ombouwen van een opslagtank (dossiernummer 515114, gemeentelijke dossiernummer 1991/474, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/11);
  - op 13 april 2000 voor het oprichten van een loskade aan de poort van een industriehal (voorstel tot regularisatie) (dossiernummer 513239, gemeentelijke dossiernummer 1999/729, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/21);
  - op 18 december 1990 voor vervangen poort door een nieuwe (dossiernummer 515005, gemeentelijke dossiernummer 1990/502);
  - op 3 september 1991 voor het rooien van 53 populieren (dossiernummer 518699, gemeentelijke dossiernummer 1991/319);
  - op 3 januari 1979 voor het bouwen van een afvalwater-zuiveringsstation (dossiernummer 563286, gemeentelijke dossiernummer Litt. G-31-78, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 44021/28458);
  - op 17 mei 2001 voor de sloping van een loods (dossiernummer 511381, gemeentelijke dossiernummer 2001/118);
  - op 24 oktober 1989 voor het bouwen van een loods (dossiernummer 614139, gemeentelijke dossiernummer 1989/1270);
  - op 18 oktober 1971 voor het bijbouwen van een fabriekshall D binnen het complex (dossiernummer 589000, gemeentelijke dossiernummer Litt. G-15-71, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 10071/19709);
  - op 14 april 1962 voor het bijbouwen van fabriekshallen E en F (dossiernummer 609847, gemeentelijke dossiernummer Litt. G-1-62);
  - op 3 januari 1991 voor het oprichten van voorlopige kantoorruimte tot herinrichten bestaande kantoren is volbracht (dossiernummer 515003, gemeentelijk dossiernummer 1990/500);
  - op 26 april 1994 voor de oprichting van een overdekte doorgang tussen de gebouwen B en K (dossiernummer 518412, gemeentelijke dossiernummer 1994/8, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/15);
  - op 10 november 1992 voor het bouwen van een vatenopslagplaats (dossiernummer 552398, gemeentelijke dossiernummer 1992/541, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8-44021-3807/13);
  - op 10 november 1992 voor de plaatsing van ondergrondse kanalisatie en de uitbreiding van het industriegebouw (dossiernummer 519618, gemeentelijke dossiernummer 1992/522, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 8/44021/3807/14);
  - op 26 juni 1990 voor het rooien van 50 populieren (dossiernummer 519257, gemeentelijke dossiernummer 1990/180);
  - op 27 oktober 2005 voor de sloping van gebouwen (dossiernummer 561741, gemeentelijke dossiernummer 2005/591);
  - op 8 oktober 1973 voor het oprichten van 2 watertanks voor brandbestrijding met bijhorende pomphuizen (dossiernummer 582025, gemeentelijke dossiernummer Litt. G-6-73, dossiernummer van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar 44021/20132);
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen is volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bruggen naar Ra-

bot”, goedgekeurd op 19 maart 2009: deels gelegen zijn in een zone voor wegen en deels in een zone voor stedelijk woongebied;  
dat de onroerende goederen zijn tevens in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, goedgekeurd op 16 december 2005 maar niet gelegen zijn in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;  
3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de comparanten, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;  
4) dat er op de onroerende goederen een voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doch niet zoals bedoeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;  
5) dat er betreffende het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 13 februari 2014 voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen (dossiernummer 634038, gemeentelijke dossiernummer 2013 GE 142/00);  
6) dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

2) dat er voor wat betreft de onroerende goederen verschillende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt, met name :

### Verkaveling

Het goed maakt deel uit van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent op 13 februari 2014, dossiernummer 634038 en gemeentelijk dossiernummer 2013 GE 142/00.

De verkavelingsakte werd verleden voor geassocieerd notaris Jan Bael te Gent en geassocieerd notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 14 oktober 2015, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 27 oktober 2015, onder referte 67-T-27/10/2015-15838.

De kopers verklaren kennis te hebben van alle lasten en voorschriften opgelegd ingevolge de verkavelingsvergunning en de verkavelingsakte.

De kopers verklaren een kopie te hebben ontvangen van de verkavelingsakte en de verkavelingsvergunning.

De kopers verklaren bij de verkavelingsakte en haar bijlagen voldoende toelichting te hebben bekomen van de verkopers.

De kopers verklaren dat zij het niet nodig achten om de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning over te nemen in de onderhandse verkoopovereenkomst en de notariële verkoopakte, evenmin als de lasten en voorwaarden opgelegd in de verkavelingsakte.

De kopers verbinden zichzelf en hun rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de vermelde verkavelingsakte en hun bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

De bepalingen van de verkavelingsakte, en haar bijlagen, waaronder de verkavelingsvergunning, zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende de verkochte goederen, voor zover, zoals gezegd, deze bepalingen niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

#### Planbatenheffing - Planschadevergoeding

De verkopers verklaren dat er geen planbatenheffing verschuldigd is betreffende de verkochte onroerende goederen. Zij verklaren er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende de verkochte onroerende goederen.

#### Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen bij de gemeente

De kopers en de verkopers verklaren vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel uitgereikt door de stad Gent op 8 februari 2018 kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

2. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### **4. Bodemdecreet**

Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming is op deze akte van toepassing, evenals het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, beiden in werking getreden op 1 juni 2008.

De verkopers verklaren dat op het hoger beschreven onroerend goed wel een risico-inrichting gevestigd is of in het verleden gevestigd was in de zin van artikel 2, 14° van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, voorkomend op de lijst opgesteld door de Vlaamse regering, vastgesteld in kolom 8 van de indelingslijst opgenomen in bijlage 1 van titel I van het VLAREM (besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de milieuvergunning).

Betreffende het perceel 37/B/2 werd een bodemattest afgeleverd op 9 februari 2018, waarvan de inhoud luidt als volgt:

“ 1. Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2017

afdeling : 44807 GENT 7 AFD

straat + nr. : Gasmeterlaan

sectie : G

nummer : 0037/00B002

Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 11.03.2005 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.07.2007 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 14.05.2014 werd bij de OVAM ingediend op 16.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

#### 2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 06.07.2007 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 14.05.2014 werd bij OVAM ingediend op 16.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

### 2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

#### 2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 01.12.1999

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Alcatel Bell te Gent Eindrapport. (R9502132.002/Svm)

AUTEUR: Tauw Milieu NV

DATUM: 18.03.2006

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 18.06.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Stad Gent-Gasfabriek - Beschrijvend Bodemonderzoek -Fase 2 - Deelfase 1 T.E.M. 3 en Fase Rabot - Gasmeter-laan 107 - te 9000 Gent - Draft

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 14.10.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (11/002625)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Rapport Stad Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek, Gasmeterlaan 107 te 9000 Gent - 11/2245

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106, te Gent - 11/2625

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 26.12.2004

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106, te 9000 Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek (Fase 4-7), Eindrapport (11/2961)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 11.03.2005  
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Stad Gent-Gasfabriek, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Februari 2005, Gasmeterlaan 107, te 9000 Gent + Aanvulling Dd. 05.07.2005 Arcadis Gedas NV + Aanvulling 'Nota Teeronderzoek Gasfabriek Gent' Dd. 12.07.2005 Haskoning Belgium BVBA  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 05.12.2005  
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek – Alcatel Bell NV – 11/003243  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 06.07.2007  
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Aanvulling Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (Projectnr: 11/003712)  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 15.02.2010  
TYPE: Onderzoeksverslag  
TITEL: Inventarisatie Gasfabrieken Dossier 34840 – Gf\_gent\_gasmeterlaan  
AUTEUR: Arcadis Belgium NV

DATUM: 10.04.2012  
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL : Oriënterend bodemonderzoek voormalige gasfabriek, Gasmeterlaan – 9000 Gent  
AUTEUR: Saneco BVBA

DATUM: 14.05.2014  
TYPE: Bodemsaneringsproject  
TITEL: Bodemsaneringsproject Tondelier, Gasmeterlaan te 9000 Gent - 551926-R02(05)  
AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

2.3.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 18.03.2003  
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Actualisatie Oriënterend Bodemonderzoek, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 14.10.2003  
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (11/002625)  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 25.02.2004  
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent - 11/2625  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 26.12.2004  
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek  
TITEL: Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent, Aanvullend Beschrijvend Bodemonderzoek (Fase 4-7), Eindrapport (11/2961)  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 05.12.2005  
TYPE: Oriënterend bodemonderzoek  
TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - Alcatel Bell NV – 11/003243  
AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 06.07.2007

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvulling Beschrijvend Bodemonderzoek Alcatel Bell NV, Gasmeterlaan 106 te 9000 Gent (projectnr:11/003712)

AUTEUR: Arcadis Gedas NV

DATUM: 10.04.2012

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek voormalige gasfabriek, Gasmeterlaan – 9000 Gent

AUTEUR: Saneco BVBA

DATUM: 14.05.2014

TYPE: Bodemsaneringsproject

TITEL: Bodemsaneringsproject Tondelier, Gasmeterlaan te 9000 Gent – 551926-R02(05)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

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](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://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.

7. Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage) te Mechelen, 09.02.2018”.

- Volgende oriënterende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd betreffende de onroerende goederen destijds ten kadaster bekend onder de nummer sub 37/B/2, namelijk op 1 december 1999, 18 maart 2003, 5 december 2005 en 10 april 2012 (zoals hierboven vermeld).

Volgende beschrijvende bodemonderzoeken betreffende de onroerende goederen destijds ten kadaster bekend onder de nummer sub 37/B/2 voorafgaand aan de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst werden uitgevoerd, namelijk op 18 juni 2003, 14 oktober 2003, 25 februari 2004, 26 december 2004, 11 maart 2005 en 6 juli 2007 (zoals hierboven vermeld).

Tussen verkoper van de grond en verkoper van de gebouwen is in de notariële akte verleden voor notaris Jan Bael te Gent en geassocieerd notaris Christophe Blindeman te Gent op 19 februari 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 28 februari daarna, met referte 67-T-28-02-2013-03077 waarbij de stad Gent een opstalrecht toegekend heeft aan de naamloze vennootschap Tondelier Development, overeengekomen dat alle verdere verplichtingen (na het beschrijvend bodemonderzoek) van de artikelen 102 tot en met 113 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming om tot overdracht van een risicoground te kunnen overgaan niet zullen worden vervuld door de verkoper van de grond, doch dat al deze verdere verplichtingen zullen worden vervuld door de verkoper van de gebouwen.

De verkopers hebben destijds de overname van deze verplichtingen door de verkoper van de gebouwen gemeld aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, namelijk dat ze met onderlinge toestemming gebruik wensten te maken van de mogelijkheid tot overname door de verkoper van de gebouwen van de uitvoering van de verdere verplichtingen (na het beschrijvend bodemonderzoek) die krachtens de artikelen 102 tot en met 113 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming moeten worden vervuld voordat tot overdracht van een risicogrond kan worden overgegaan.

De verkopers hebben samen aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij eveneens hun bedoeling gemeld om de versnelde overdrachtsprocedure toe te passen bedoeld in artikel 115 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij heeft voormelde beschrijvende bodemonderzoeken bij brieven van 18 juli 2005, 6 oktober 2006, 31 augustus 2007 en 9 juli 2012 conform verklaard en heeft bij brief van 12 december 2012 ingestemd met het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

De verkoper van de gebouwen heeft jegens de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 11 februari 2013 de verbintenis aangegaan om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren.

De verkopers verklaren dat geen administratief beroep werd ingesteld tegen de beslissingen van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij tot conformverklaring van het bodemonderzoek en tot instemming met het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

Voorafgaand aan de verkoopovereenkomst werd:

- 1° een bodemsaneringsproject opgesteld op 14 mei 2014 en ontvangen door Ovam op 16 juni 2014 (bodemsaneringsproject de dato 14 mei 2014 opgemaakt door de erkende bodemsaneringsdeskundige de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Environmental Strategical Advice"),
- 2° door de Ovam op 11 september 2014 een conformiteitsattest afgeleverd met betrekking tot het bodemsaneringsproject,
- 3° door de naamloze vennootschap "Tondelier Development" jegens de Ovam de verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren.

Alle nodige financiële zekerheden werden gesteld.

De verkoper van de gebouwen zal op eigen kosten en risico instaan voor de verdere uitvoering van de sanering van alle in het bodemonderzoek beschreven verontreiniging die het voorwerp uitmaakt van het conform verklaarde bodemsaneringsproject, met uitsluiting van mogelijke andere verontreiniging die, ondanks alle voorgaande onderzoeken, op het terrein zou kunnen worden aangetroffen.

De verkoper van de gebouwen verklaart dat de bodemsaneringswerken zijn aangevat.

- De bepalingen van afdeling I en afdeling II van hoofdstuk VIII van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden nageleefd vóór het verlijden van de verkoopovereenkomst.

De kopers verklaren te weten dat de vrijstelling van saneringsplicht van rechtswege vervalft als de aanwezige bodemverontreiniging opnieuw een risico oplevert of kan opleveren tot nadelige beïnvloeding van mens of milieu door een wijziging van de kenmerken, functies of eigenschappen van de bodem.

De kopers verklaren bovendien te weten dat, wanneer zij de bodem willen uitgraven, zij de bepalingen betreffende het gebruik van uitgegraven bodem moeten naleven, vervat in de artikelen 136 tot en met 139 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming en in de artikelen 158 tot en met 210 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

## **5. Statuten en medeëigendom**

De kopers verklaren de mogelijkheid gekregen te hebben een kopie van de basisakte te ontvangen en aldus kennis te kunnen nemen van de inhoud van betreffende akte.

De kopers verplichten zich, zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen in deze akte bedongen, alsook naar de beslissingen van de algemene vergadering der mede – eigenaars.

## **6. Verkooplastenboek**

De kopers verklaren de mogelijkheid gekregen te hebben een kopie van het verkooplastenboek te ontvangen en aldus kennis te kunnen nemen van de inhoud van betreffend document.

## **7. Verplichtingen/sanctie van de koper**

### **7.1 Bewoningsverplichting**

De koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers moet(en) de budgetwoning gedurende 10 (tien) jaar ononderbroken bewonen als hoofdverblijfplaats en zijn/haar/hun domicilie daar vestigen. De aaneengesloten termijn van 10 (tien) jaar begint te lopen vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning. Indien slechts één van de kopers, of, na overlijden kopers, één van de rechtsopvolgers deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) voornemen tot vroegtijdig vertrek.

### **7.2 Verbod tot verhuring of terbeschikkingstelling**

Gehele of gedeeltelijke verhuring of terbeschikkingstelling van de budgetwoning is uitgesloten..Dit verbod vervalft na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning.

De koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk voornemen tot vroegtijdige (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) verhuring of terbeschikkingstelling.

### 7.3 Verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten

De budgetwoning kan pas vervreemd worden en/of er kan pas een zakelijk recht op verleend worden na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning.

Indien de koper(s) de goederen evenwel wenst/wensen te hypothekeren om aan de verkopers de prijs te betalen en om alle andere ingevolge de aankoop of betreffende het onroerend goed verschuldigde bedragen te betalen (onder meer ook voor latere werken van onderhoud, verbetering, verfraaiing, enzovoort) of indien de koper(s) met het oog daarop een hypothecaire volmacht wenst/wensen toe te staan, is dit toegelaten op voorwaarde dat de volledige prijs van de grond is betaald en op voorwaarde dat de verkoper van de gebouwen gesubrogeerd wordt in alle rechten van de koper-kredietnemer/ontlener zolang de prijs en alle andere aan de verkoper van de gebouwen verschuldigde bedragen niet zijn betaald.

De koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht de verkopers van de budgetwoning (opstal en grondaandelen) onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van 10 (tien) jaar) voornemen tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten.

### 7.4 Recht van voorkeur en forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming.

Wanneer de koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers, om welke reden dan ook, de bewoningsverplichting, verbod tot verhuring of terbeschikkingstelling, of verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten niet naleeft/naleven, heeft de Stad Gent gedurende 10 (tien) jaar vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning, zodra zij kennis neemt van de niet – naleving van deze verbintenis, recht op een forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming van:

- € 40.000 voor een budgetwoning met 1 slaapkamer;
- € 60.000 voor een budgetwoning met 2 slaapkamers;
- € 80.000 voor een budgetwoning met 3 slaapkamers;

Ingeval de koper(s) de budgetwoning binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning wenst/wensen te vervreemden of er een zakelijk recht (met uitzondering van het vestigen van een hypotheek om de prijs en latere kosten te betalen, zoals hierboven omschreven) op wenst/wensen te vestigen, verklaart/verklaren hij/zij een voorkeurrecht tot aankoop te verlenen aan beide voormelde verkopers (opstal en grondaandelen) of hun rechtsopvolgers.

Teneinde de Stad Gent toe te laten zich bij voorrang op de verkoper van de gebouwen of haar rechtverkrijgenden – die hier mee akkoord gaat – over het voorkeurrecht uit te spreken, biedt/bieden de koper(s), bij aangetekend schrijven, de Stad Gent als eerste het voorkeurrecht aan op de budgetwoning.

De Stad Gent neemt een beslissing binnen een termijn van uiterlijk 3 (drie) maanden na de ontvangst van het aangeboden recht.

De beslissing van de Stad Gent wordt door haar per aangetekend schrijven gemeld aan de koper(s).

Ingeval de Stad Gent het voorkeurrecht niet uitoefent, zal/zullen de koper(s) het voorkeurrecht in tweede rang bij aangetekend schrijven aanbieden op de budgetwoning aan de verkoper van de gebouwen of haar rechtsverkrijgenden.

Deze laatste neemt een beslissing binnen een termijn van maximum 1 (één) maand na de aanbieding en meldt haar beslissing per aangetekend schrijven aan de koper(s).

De koper(s) verklaart/verklaren het voorkeurrecht te zullen aanbieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de budgetwoning, geïndexeerd met de ABEX-index, en vrij van alle lasten en hypotheek waarmee hij/zij deze mochten hebben bezwaard.

Ingeval de Stad Gent noch de verkoper van de gebouwen of haar rechtsopvolgers het voorkeurrecht lichten, en de koper(s) verkoopt/verkopen de budgetwoning aan een derde zal/zullen hij/zij de forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming moeten betalen, tenzij hij/zij reeds de forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming betaalde(n) in het kader van niet nageleefde voorwaarden.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming in de gevallen dat volgens de inschrijvingsvoorwaarden de koper(s) na 1 jaar gedomicilieerd te zijn in de budgetwoning alleen of gezamenlijk nog steeds een zakelijk recht heeft/hebben op de woonst die voor 100 % in hun bezit was op het moment van inschrijving. Dit is niet van toepassing indien de woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan.

De koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht het bewijs van verkoop te leveren aan de Stad Gent per aangetekend schrijven.

De Stad Gent heeft geen recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming als zij of de verkoper van de gebouwen het recht van voorkeur uitoefenen.

De Stad Gent heeft slechts éénmaal recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming in eenzelfde dossier.

Deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming is van toepassing vanaf de eerste dag waarop aan deze voorwaarde(n) niet is voldaan, en zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Stad Gent.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming in de gevallen dat volgens de toewijzingscriteria de huur van de destijds betrokken sociale woning niet werd opgezegd.



# STAD GENT

## VERKLARING OP EER – HUIDIGE EIGENDOMSITUATIE (BIJLAGE 3)

Hierbij verklaar/verklaren ik/wij op eer, ondergetekende(n),

.....

.....

kandidaat-koper(s) voor een budgetwoning in het Project Tondelier fase 2A, gebouwencomplex gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, dat ik/wij afzonderlijk of gezamenlijk een/geen (\*) zakelijk recht heb(ben) voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst (= een onroerend goed, zijnde (een deel van) een gebouw met grond of bebouwbaar perceel bestemd voor huisvesting).

Adres betreffende woonst:



