

# STAD GENT

DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT  
DIENST VASTGOEDBEHEER

## BODFORMULIER – AANKOOPBELOFTE

### 1. Identiteit van de bieder(s):

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

Hierna genoemd: “kandidaat-koper”

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

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

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

### Stad Gent – 24<sup>ste</sup> afdeling - Zwijnaarde:

Een gebouw met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **9052 Zwijnaarde, Dorpstraat 1-Zandvoordestraat 2A**, gekadastraerd onder **Gent 24<sup>ste</sup> afdeling/Zwijnaarde, sectie C, Lot 5: deel van perceel 452S**, met een **oppervlakte van 448,3 m<sup>2</sup> (vierhonderdachtenveertig komma drie vierkante meter)** alsook **lot 6: op heden deel van het openbaar domein (trappartij)**, met een **oppervlakte van 4,3 m<sup>2</sup> (vier komma drie vierkante meter)**, met een **totale gemeten oppervlakte van 452,6m<sup>2</sup>**, volgens huidig opmetingsplan 44082-10306, opgemaakt door landmeter-expert, Hilde Bauwens, dd. 30/01/2018.

Het voormelde onroerend goed heeft een globaal **niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van vierduizend honderd en zeven euro (KI: € 4.107)**.

**De verkeerssignalisatie, fietsbeugel en openbare verlichting bij de parkeerplaatsen aan de straatkant van de Zandvoordestraat zullen worden weggenomen.**

### Opmetingsplan

Zo en gelijk voormeld goed aangeduid en afgebeeld staat op een proces-verbaal van opmeting, opgemaakt op 30 januari 2018 door Hilde Bauwens, Landmeter-expert hiertoe beëdigd door de Rechtbank van Eerste aanleg te Gent. Van voornoemd plan, door partijen 'ne varietur' getekend, wordt een afschrift bij huidige overeenkomst gevoegd. De koper gaat uitdrukkelijk akkoord met de aanstelling van Hilde Bauwens als landmeter, tevens werkzaam als ambtenaar bij de Stad Gent. Door onderhavig akkoord geeft de tussenkomst van de landmeter, voornoemd, geen aanleiding tot het ontstaan van een belangenconflict, een onverenigbaarheid of een geval van oneerlijke mededelingen in de zin van artikel 4,3<sup>o</sup> van de Wet tot oprichting van federale raden van landmeters-experten van 11 mei 2003 (Belgisch Staatsblad van 6 juni 2003) en artikel 20 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de Landmeter-expert als beëdigd Landmeter-expert van 15 december 2005 (Belgisch Staatsblad van 25 januari 2006), waardoor de activiteit als Landmeter-expert niet zou kunnen worden uitgeoefend.

De kandidaat-koper verklaart het opmetingsplan en het PV van opmeting, opgemaakt door Landmeter-expert Hilde Bauwens, 30/01/2018, ontvangen te hebben. Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer 44082-10306.

### Mee-verkochte roerende goederen:

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

## ALGEMENE BEPALINGEN

### **ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND**

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

---

## ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de kandidaat-koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de kandidaat-koper;
- de kandidaat-koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht met het vastgoedkantoor de Fooz L & zonen uit Gent en dat het kantoor hem alle stukken heeft overhandigd, alle gewenste uitleg heeft verschaft en alle vragen heeft beantwoord.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

---

## ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

---

## ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens recht van voorkoop: Vlaamse wooncode met als begunstigden ABC bvba, De Gentse Haard, Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk, Merelbeekse Sociale Woningen, NV Vitare, Stad Gent, Vlaams Woningfonds, Volkshaard, Wonen, WoninGent.

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

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

---

## ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet verhuurd is**.
- 5.2 Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen.
- 5.3 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke

instemming van de kandidaat-koper. Bij miskennen van deze bepaling zal de kandidaat-koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat. De instemming van de kandidaat-koper is niet vereist voor het toestaan van een **tijdelijk bewoningsrecht en of een bezetting ter bede** dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.

- 5.4 De verkoper verklaart dat hem **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.5 De verkoper verklaart dat er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

---

## ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven gebruiken, zal hij zijn aansprakelijkheid als gebruiker voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de kandidaat-koper.

---

## ARTIKEL 7. BELASTINGEN

- 7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de kandidaat-koper gedragen worden pro rata temporis te rekenen vanaf **het verlijden van de notariële akte**.
- 7.2 Verhaalbelastingen  
De verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- 7.3 De verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.
- 7.4 De kandidaat-koper verklaart inzake het verkooprecht, geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:
- het abatement (vermindering heffingsgrondslag met 15 000 EUR)
  - het verhoogd abatement (vermindering heffingsgrondslag met 10 000 EUR of 20 000 EUR)
  - het renovatie-abatement (vermindering heffingsgrondslag met 30 000 EUR)
  - de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).
- 7.5 Bepalingen aangaande leegstand  
Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28 §1 van het Decreet van 22 december 1995.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009.
- Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.
- De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De kandidaat-koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van de authentieke akte-verkoop bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met

het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

---

## **ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN**

### 8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

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

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

- op **05/10/2017** met attestnummer **20170565982** en formuliernummer **20170563669** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

**"1 Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 01.01.2017*

*afdeling : 44082 GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/*

*straat + nr. : Dorpsstraat 1*

*sectie : C*

*nummer : 0452/00S000*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**2 Inhoud van het bodemattest**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

*2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](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.*

*te Mechelen, 05.10.2017*

*Ann Cuyckens*

*Afdelingshoofd"*

- op **09/02/2018** met attestnummer **20180092814** en formuliernummer **20180091321** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

**"1 Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 01.01.2018*

*afdeling : 44082 GENT 24 AFD/ZWIJNAARDE/*

*straat + nr. : Dorpsstraat*

*sectie : C*

*nummer : Geen gegevens beschikbaar zie plan in bijlage*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**2 Inhoud van het bodemattest**

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*Opmerkingen:*

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*

*2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen*

vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](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.

te Mechelen, 09.02.2018

Ann Cuyckens

Afdelingshoofd"

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

## 8.2 Vlaamse Wooncode

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

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

Uit opzoeking gedaan via het Geopunt Vlaanderen op 5 oktober 2017 blijkt dat voorschreven goed onder toepassing valt van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

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

## 8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### 8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er **een** stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
  - Dossiernummer: **528067**

- Gemeentelijk dossiernummer: **1998/70023**
- Onderwerp: **Het uitvoeren van verbouwingswerken aan de lokalen en het bouwen van een toegang voor mindervaliden.**
- Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **23/06/1998**
- Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **Vergunning**
  
- Dossiernummer: **559758**
- Gemeentelijk dossiernummer: **1971 ZW 1160**
- Onderwerp: **Verbouwen en uitbreiden gemeentehuis**
- Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **23/11/1971**
- Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **Vergunning**
  
- Dossiernummer: **559755**
- Gemeentelijk dossiernummer: **1968 ZW 6866**
- Onderwerp: **Verbouwen en uitbreiden gemeentehuis**
- Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **19/11/1968**
- Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **Vergunning**

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed **woongebieden, met cultureel, historische en/of esthetische waarde** volgens het gewestplan **Gentse en Kanaalzone** zoals goedgekeurd bij K.B. van **14/09/1977**
  - Het goed maakt deel uit van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '**Afbakening grootstedelijk gebied Gent**' de dato **16/12/2005**, maar dat het niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.
3. Voor het verkochte goed werd er **geen dagvaarding** uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
4. Voor het verkochte goed geldt er **geen** voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is **niet** gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Voor het onroerend goed is **geen** gevalideerd as-buittattest uitgereikt zoals bepaald in artikel 4.2.12,§2,2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
7. Het onroerend goed maakt **geen** voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **20/10/2017** waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

### 8.3.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

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

### 8.3.3. Rooilijn

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

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

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

- 8.4 Decreet Natuurbehoud  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.
- 8.5 Bosdecreet  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.
- 8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed
- 8.6.1 Beschermd erfgoed  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** beschermd is.
- 8.6.2 Geïnteriseerd erfgoed  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed voor een deel, meer specifiek Dorpstraat 1, **wel** opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed, onder de benaming: **Gemeentehuis van Zwijnaarde – ID: 26952**, met als datum van het vaststellingsbesluit: **05/10/2009**. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de archeologische zones.
- De verkoper verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerenderfgoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden. De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris. Zijn aandacht wordt dienaangaande gevestigd op hoofdstuk 4 en 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).
- 8.7 Stookolietanks  
De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen** stookolietank bevindt.
- 8.8 Postinterventiedossier  
De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog **geen** postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.
- 8.9 Keuring Elektrische Installaties  
Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981.  
Het proces-verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is conform de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van: **20/04/2016**. De kandidaat-koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.
- 8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw/ administratief gebouw,... keuze maken)  
De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat opgesteld door **dhr. Heyman Kurt** op **13/09/2013**. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de kandidaat-koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de kandidaat-koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.  
De kandidaat-koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.  
In geen geval zal de kandidaat-koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

### 8.11 Waterbeleid

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

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

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

---

## ARTIKEL 9. KOSTEN

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

**De kandidaat-koper staat eveneens in voor de commissie van de vastgoedmakelaar, namelijk 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.1.**

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

---

## ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

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

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

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

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

---

## ARTIKEL 11. PRIJS

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

- 11.2 De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (BE67 7330 3866 0287, met als mededeling "2171045/SP" van notarissen P. Moulin & N. Van Der Straeten alsook de commissie van de vastgoedmakelaar, zie artikel 9, op een derdenrekening (BE44 6451 0031 8445, met mededeling: naam koper + Dorpstraat 1 – Zandvoordestraat 2A, 9052 Zwijnaarde) van deze vastgoedmakelaar, te consigneren.

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

---

#### **ARTIKEL 12. GELDINGSTERMIJN VAN DEZE AANKOOPBELOFTE**

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

---

#### **ARTIKEL 13. SANCTIES**

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

---

#### **ARTIKEL 14. KEUZE VAN WOONPLAATS**

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

---

#### **ARTIKEL 15. GESCHILLEN**

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.



## BIJZONDERE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **15022018**, dat de kandidaat-koper verklaart voldoende te kennen en te aanvaarden en welke bepalingen geacht worden één geïntegreerd geheel uit te maken met onderhavig document.

### ARTIKEL 2. TOE TE VOEGEN STUKKEN AAN DEZE AANKOOPBELOFTE

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

Ondertekening door kandidaat-koper

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

## **Verkoopreglement**

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

### **Artikel 1. Toepassingsgebied**

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

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

### **Artikel 2. Definities**

Voor de toepassing van dit verkoopreglement worden volgende definities gehanteerd:

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

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

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

#### **De aftelperiode:**

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

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

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

### **Artikel 3. De verkoopprijs**

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

### **Artikel 4. Wijze van verkopen – mechanisme van biedingen**

Het bieden verloopt praktisch als volgt:

#### **4.1 Het bod:**

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

#### **4.2 De aftelperiode:**

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

##### 1° de startdatum.

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

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

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

- de identiteit en de handtekening van de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van de bemiddelaar;
- de datum van de opening van die publieke zitting, en het uur van de ondertekening van dat proces-verbaal, wat staat voor de afsluiting van die zitting;
- het totaal aantal gesloten biedingen;
- per bod de naam-initialen van iedere bidder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling;
- de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht;
- de opmerkingen en/of de handtekeningen die een aanwezige persoon wil laten noteren.

Aan het exemplaar dat bestemd is voor de bemiddelaar worden alle originele gesloten bodformulieren gevoegd, uitgezonderd het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever voor verdere afhandeling. De bemiddelaar bezorgt de opdrachtgever de originele gesloten bodformulieren indien nodig voor verdere afhandeling van de procedure, zie 4.4.

### **4.3 Bij de biedingen zijn er volgende mogelijkheden:**

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

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

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

### **4.4 Verdere afhandeling hoogste bod door de opdrachtgever**

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

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

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

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

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

4.4.4. Indien het hoogste bod het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt, niet behaalt, dan zal dit hoogste bod aan de beraadslaging van de eerstvolgende gemeenteraad worden voorgelegd. De opdrachtgever kan dan zonder motiveringsplicht beslissen om

ofwel 1) toe te wijzen en de verkoop definitief af te handelen, ofwel 2) de verkoopprocedure in te houden.

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

#### 4.4.5. Geldigheidsduur van het bod.

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

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

### **Artikel 5. Commissie en betaling**

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

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

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

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

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

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