

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 21 november 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_00992**

**Onderwerp:**

**verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz van de stadseigendommen, aan de Zandvoordestraat 4 te Gent-Zwijnaarde, aan de Plotersgracht 24 en aan de Sperwerstraat 2/4 te Gent. - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz overeenkomstig het verkoopreglement van biedingen onder gesloten omslag, zonder instelprijs, van volgende stadseigendommen:

- Een administratief gebouw met aanhorigheden, staande en gelegen te 9052 Zwijnaarde, Zandvoordestraat 4, huidig gekadastraerd onder Gent 24ste afdeling Zwijnaarde, sectie C, deel van perceelsnummer 452 X, met een oppervlakte volgens meting van 190 m<sup>2</sup>.
- Een huis met aanhorigheden, staande en gelegen te 9000 Gent, Plotersgracht 24, gekadastraerd onder Gent 1ste afdeling, sectie A, perceelsnummer 535 B, met een oppervlakte volgens kadaster van 123 m<sup>2</sup> en volgens meting van 139 m<sup>2</sup>.
- Een gebouw met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2-4, gekend volgens recent kadastraal uittreksel te Gent 8ste afdeling, sectie H, perceelnummers 0050G9P0000, 0050G9P0001, 0050G9P0002 en 0050G9P0003, met een oppervlakte van 90m<sup>2</sup>.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

**DE GEMEENTERAAD**

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

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

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Aankoopbelofte met verkoopreglement Zandvoordestraat 4 9052 Zwijnaarde
- Aankoopbelofte met verkoopreglement Plotersgracht 24 9000 Gent
- aankoopbelofte met verkoopreglement Sperwerstraat 2-4 9000 Gent
- Verkoopdossier Zandvoordestraat 4, 9052 Zwijnaarde
- schattingsverslag Zandvoordestraat\_deel omschrijving.pdf
- schattingsverslag Zandvoordestraat-deel waardering.pdf
- verkoopdossier plotersgracht deel1
- verkoopdossier plotersgracht deel2
- verkoopdossier plotersgracht deel3
- schattingsverslag Plotersgracht
- Verkoopdossier Sperwerstraat 2-4, 9000 Gent
- schattingsverslag Sperwerstraat 2-4.pdf
- financiële bijlage (informatief)

---

## MOTIVERING

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

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

Voor volgende verkoopbare stadseigendommen kan de bemiddelingsopdracht opgestart worden:

Zandvoordestraat 4 te Zwijnaarde

Een administratief gebouw met aanhorigheden, staande en gelegen te 9052 Zwijnaarde, Zandvoordestraat 4, huidig gekadastreerd onder Gent 24ste afdeling Zwijnaarde, sectie C, deel van perceelsnummer 452 X, met een oppervlakte volgens meting van 190 m<sup>2</sup>.

De verkoop van dit voormalig politiekantoor werd reeds goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 januari 2016 voor opstart van de bemiddelingsopdracht via Fed-net vzw, welke opdracht bij deze wordt teruggetrokken en heden wordt verleend aan Vastgoed De Fooz.

Betreffend goed is geschat op € 377.000,00.

### Plotersgracht 24 te Gent

Een huis met aanhorigheden, staande en gelegen te 9000 Gent, Plotersgracht 24, gekadastraerd onder Gent 1ste afdeling, sectie A, perceelsnummer 535 B, met een oppervlakte volgens kadaster van 123 m<sup>2</sup> en volgens meting van 139 m<sup>2</sup>.

De huurders van deze sociale stadswoning hebben de huurovereenkomst opgezegd met ingang vanaf 30 juni 2016. Aangezien deze woning niet langer dienst doet als sociale huurwoning, kan het goed heden verkocht worden op de private markt.

Betreffend goed is geschat op € 630.000,00.

### Sperwerstraat 2/4 te Gent

Een gebouw met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2-4, gekend volgens recent kadastraal uittreksel te Gent 8ste afdeling, sectie H, perceelnummers 0050G9P0000, 0050G9P0001, 0050G9P0002 en 0050G9P0003, met een oppervlakte van 90m<sup>2</sup>.

Dit gebouw werd reeds jaar en dag gebruikt door Imewo ten behoeve van een technische installatie. De installatie is nu ondergebracht in twee afgescheiden lokalen in het gebouw, waarvoor een erfpachtovereenkomst werd gesloten. Aangezien het resterende gedeelte van het gebouw geen nut heeft voor de Stad, wordt het pand heden belast met de erfpacht van technische installatie verkocht op de private markt met oog op de realisatie van nieuwe woonentiteiten.

Betreffend goed is geschat op € 200.000,00.

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

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

In overleg werd een biedingsperiode voor de goederen van 4 maanden bepaald, die zal ingaan volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad (voorziene startdatum op 1 december 2016 om af te lopen op 31 maart 2017).

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen  
Beslist het volgende:**

---

## **BESLISSING**

### **Artikel 1:**

Keurt goed: terugtrekking van de bemiddelingsopdracht verleend aan FED-net en de opstart van de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fozz van het administratief gebouw met aanhorigheden, staande en gelegen te 9052 Zwijnaarde, Zandvoordestraat 4, huidig gekadastraerd onder Gent 24ste afdeling Zwijnaarde, sectie C, deel van perceelsnummer 452 X, met een

oppervlakte volgens meting van 190 m<sup>2</sup>, onder de lasten en voorwaarden van het verkoopdossier hier informatief bijgevoegd en de aankoopbelofte met het algemeen geldend verkoopreglement welke bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

**Artikel 2:**

Keurt goed: de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz van het huis met aanhorigheden, staande en gelegen te 9000 Gent, Plotersgracht 24, gekadastraerd onder Gent 1ste afdeling, sectie A, perceelsnummer 535 B, met een oppervlakte volgens kadaster van 123 m<sup>2</sup> en volgens meting van 139 m<sup>2</sup>, onder de lasten en voorwaarden van het verkoopdossier hier informatief bijgevoegd en de aankoopbelofte met het algemeen geldend verkoopreglement welke bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

**Artikel 3:**

Keurt goed: de verkoop via bemiddeling door vastgoedkantoor de Fooz van het gebouw met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2-4, gekend volgens recent kadastraal uittreksel te Gent 8ste afdeling, sectie H, perceelnummers 0050G9P0000, 0050G9P0001, 0050G9P0002 en 0050G9P0003, met een oppervlakte van 90m<sup>2</sup>, onder de lasten en voorwaarden van het verkoopdossier hier informatief bijgevoegd en de aankoopbelofte met het algemeen geldend verkoopreglement welke bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt.

---

**BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

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

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing.  
Geen uitgaande kasstroom

**Financiële informatie:**

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

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2017	
403070034	2211000	NIET-RELEVANT	377.000,00€	377.000,00€
403070023	2211000	NIET-RELEVANT	200.000,00€	200.000,00€
403070043	2211000	NIET-RELEVANT	630.000,00€	630.000,00€

<b>toelichting bij de verwachte ontvangsten:</b>
--

Geschatte verkoopprijzen
--------------------------

---

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

- Aankoopbelofte met verkoopreglement Zandvoordestraat 4 9052 Zwijnaarde
- Aankoopbelofte met verkoopreglement Plotersgracht 24 9000 Gent
- aankoopbelofte met verkoopreglement Sperwerstraat 2-4 9000 Gent

## BODFORMULIER – AANKOOPBELOFTE

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

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

Hierna genoemd: “kandidaat-koper”

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

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

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

### Stad Gent 24 afdeling Zwijnaarde:

Een **administratief gebouw** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **9052 Zwijnaarde, Zandvoordestraat 4**, huidig gekadastreerd onder **Gent 24 afdeling Zwijnaarde, sectie C, deel van perceelsnummer 452 X**, met een oppervlakte volgens meting van **190 m<sup>2</sup>** (honderdnegentig vierkante meter).

Het voormelde onroerend goed heeft voor splitsing van het perceel een globaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van **€2.227**.

### Opmetingsplan

De kandidaat-koper verklaart het PV van opmeting, opgemaakt door David Ibens, werkzaam bij Ibens Landmeters bvba te Kontich dd 07/10/2015, ontvangen te hebben. Huidig perceel staat bekend op het opmetingsplan onder Lot 1, Sie C 452X-DL. Welk plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer 44082-10219.

### Prekadastratie

Na splitsing zal volgens 'algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie' met dossiernummer MEOW-2015-DD-00999237 het verkochte perceel als volgt gekadastreerd worden: **Gent 24 afdeling Zwijnaarde, sectie C, perceelsnummer 452 Z P0000**, met een oppervlakte van **190 m<sup>2</sup>** (honderdnegentig vierkante meter).

### Splitsing

In toepassing van de CODEX (Nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening) zal de instrumenterende notaris tegen het verlijden van de authentieke akte de splitsing aanvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de Stad Gent gaf reeds te kennen dat zij kon instemmen met de splitsing van het perceel.

### 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 erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd ter uitzondering van diegene vermeld in voormeld PV van opmeting, inzonderheid hetgeen hiernavermeld: De kandidaat-koper verklaart te weten dat alle erfdiensbaarheden van welke aard ook, met betrekking tot vensters, licht-, lucht-, venster- en zichtgaten, uit hoofde van pompputten, steenputten, waterputten, regenputten, vuilwaterputten, teerputten, beerputten, waterlopen, waterafvoerleidingen, vuilwaterafvoerleidingen, beerafvoerleidingen, overgangen van daken en gebouwen, uitbouw, overbouw, dakdrop en gootrecht, die nu tussen het bij deze verkochte goed en de aanpalende goederen bestaan en voortkomen van de bestemming van de huisvader, het weze in voordeel of in nadeel van het bij deze verkochte goed, ten eeuwigden dagen en onvergeld moeten blijven bestaan ten titel van eeuwigdurende en onvergelde erfdiensbaarheid, zoals zulks alles nu bestaat, nochtans zonder dat er hieruit meer rechten kunnen voortkomen voor derden dan degene die zij reeds beziten of hen toegekend, hetzij door regelmatige, wettige en niet-verjaarde titels, hetzij door de wet.
- De kandidaat-koper verklaart inzonderheid op de hoogte te zijn van de hiernavolgende erfdiensbaarheden:
  - Een overhellend dak gevestigd ten voordele van het hierbij verkochte goed ten laste van het aangrenzende goed, eigendom van de Stad Gent, zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan alover lot 2.
  - Een gemeenschappelijke regenwaterafvoer ten laste van het hierbij verkochte goed ten voordele van het aangrenzend goed, eigendom van de Stad Gent, zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan.
  - Een regenwaterafvoer ten laste van het hierbij verkochte goed ten voordele van het aangrenzend goed, eigendom van mevrouw Schoorman Anne-Marie, krachtens authentieke akte verleden voor notaris Vandercruyssen met standplaats te Gent op 11 september 2007.
- De kandidaat-koper verklaart te weten dat de private afvoer tot aan de openbare riool, die loopt langs en doorheen het aangrenzende goed, eigendom van de Stad Gent, door en op kosten van de koper zal moeten voorzien worden alover het eigen goed.

---

### **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 de hierna vermelde:

Bijzonder Gebied:

### Bijzondere gebieden

Kenmerk	Waarde
Soorttype	VWC Bijzonder gebied
Begunstigde(n)	ABC
	WoninGent
	De Gentse Haard
	Volkshaard
	Merelbeekse Sociale Woningen
	Wonen
	Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk
	VITARE
	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
	Stad Gent
Statistische sector	ZWIJNAARDE CENTRUM
Oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	959 556,81

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 verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De kandidaat-koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

#### ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed belast is met een bezetting ter bede, welke overeenkomst van rechtswege wordt beëindigd bij het verlijden van de authentieke akte-verkoop, te allen tijde opzegbaar mits een opzegtermijn van één maand.
- 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 gebruiksrecht 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 "gebruiker" 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 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:
- de vermindering van het verkooprecht (5 % in plaats van 10 %).  
de kandidaat-koper wordt er op gewezen dat voor de toepassing van de vermindering van het verkooprecht, bedoeld in artikel 2.9.4.2.1 e.v. Vlaamse Codex Fiscaliteit, de instrumenterende notaris een speciale aanvraag dient te richten aan het kadaster, waarbij deze laatste instelling de mogelijkheid heeft om het huidig kadastraal inkomen te herzien en te actualiseren, waardoor dit eventueel hoger zal komen te liggen dan het maximaal toegestane. Deze aanpassing zal geen aanleiding kunnen zijn voor een verbreking van huidige overeenkomst, noch tot het niet-eerbiedigen van de termijn voor het verlijden van de akte.
  - het abbattement (vermindering heffingsgrondslag met 15 000 EUR)
  - het verhoogd abbattement (vermindering heffingsgrondslag met 10 000 EUR of 20 000 EUR)
  - het renovatie-abbattement (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 verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8).

1. 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.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op **20/01/2015** met referentnummer **A: 20150030693 – R: 20150029200** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt: **“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit”**.

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

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

Uit opzoeking gedaan op het e-voorlooptoket op 17 oktober 2016 blijkt dat voorschreven goed onder toepassing valt van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

Deze verkoop wordt aldus gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht door de bevoegde instanties. De 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;
  - a. Dossiernummer: **528067**  
Gemeentelijk dossiernummer: **1998/70023**  
Onderwerp: **het uitvoeren van verbouwingwerken aan de lokalen en het bouwen van een toegang voor mindervaliden**  
Datum van de beslissing over de aanvraag: **23/06/1998**  
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **Vergunning**
  - b. Dossiernummer: **579634**
  - c. Gemeentelijk dossiernummer: **2007/70147**
  - d. Onderwerp: **het afsluiten van deur- en vensteropeningen, maken van deuropening**
  - e. Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **04/10/2007**
  - f. 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 **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. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
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 **07/10/2016** 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 Geïventariseerd erfgoed  
De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.
- 8.7 Stookolietanks  
De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen** stookolietank bevindt.
- 8.8 Postinterventiedossier  
De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen nog **geen** postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.
- 8.9 Keuring Elektrische Installaties
- De kandidaat-koper erkent voldoende te zijn ingelicht over de staat van de elektrische installaties en koopt deze in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingen die aan de elektrische installatie zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper en op zijn kosten.
- De bestaande installatie is ouder dan 25 jaar en dateert van voor 30/09/1981. Van het onderzoek op 28 maart 2012, werd op 30 maart 2012 een proces-verbaal opgesteld door een erkend controle mechanisme BTV Oost-Vlaanderen, conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De kandidaat-koper heeft kennis genomen van deze attesten, waaruit blijkt dat het elektriciteitsnetwerk werd goedgekeurd, en verklaart een kopie ontvangen te hebben in het verkoopdossier. Het origineel zal overhandigd worden ten laatste bij het verlijden van de akte.
- De kandidaat-koper verklaart tevens op de hoogte te zijn dat de bestaande installatie, die verweven is met de aangrenzende stadseigendommen gelegen nabij Zandvoordestraat 2, 2a en Dorpsstraat 1 (huidig dienstencentrum en voormalig gemeentehuis), zal losgekoppeld worden na het verlijden van de authentieke verkoopakte, zodat de koper derhalve in eigen elektriciteit zal moeten voorzien. De kandidaat-koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.
- 8.10 Energieprestatiecertificaat (administratief gebouw)
- Wat het energieprestatiecertificaat betreft, gezien de aard van het aangekochte pand, verklaart de kandidaat-koper hierbij uitdrukkelijk, op zijn verantwoordelijkheid, de verkoper te ontslaan tot het afleveren van betrokken attest.

### 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:**

- **Metingskosten voor een bedrag van €750 inclusief BTW;**
- **De commissie van de vastgoedmakelaar, namelijk 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.**

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

---

## ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

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

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

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

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

---

## ARTIKEL 11. PRIJS

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

- 11.2 De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (BE67 7330 3866 0287, met mededeling: 2160926/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 + Zandvoordestraat 4, 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 Elk bod dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten overeenkomstig het verkoopreglement, zal buiten beschouwing worden gelaten.
- 13.2 Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

---

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

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

---

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

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. VOORWAARDE INZAKE NUTSVOORZIENINGEN

Aangezien wat de nutsvoorzieningen betreft (verwarming, water, elektriciteit, signalen, e.a.) het pand verweven is met de aangrenzende stadseigendommen gelegen nabij Zandvoordestraat 2, 2a en Dorpsstraat 1 (huidig dienstencentrum en voormalig gemeentehuis), wordt voorschreven goed verkocht zonder nutsaansluitingen.

Zodra verkocht, zullen alle nutsvoorzieningen losgekoppeld worden door de verkoper en zal de koper daar waar nodig moeten instaan voor eigen nutsvoorzieningen op eigen perceel.

De afkoppeling van de nutsvoorzieningen zal gebeuren in onderling overleg met de koper. In afwachting van de afkoppeling van gas- en elektriciteitsvoorzieningen zal de koper een vergoeding voor het verbruik dienen te betalen aan de verkoper mits een forfaitair bedrag van 184,00€/begonnen maand.

### ARTIKEL 2. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **19102016/4**, 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 3. TOE TE VOEGEN STUKKEN AAN DEZE AANKOOPBELOFTE

- 3.1 Kopie identiteitskaart (beide kanten of een uitprint) ondertekenaars
- 3.2 Indien gehuwd: huwelijksboekje en/of-contract
- 3.3 Indien rechtspersoon: statuten en uittreksel uit Belgisch Staatsblad inzake de benoeming van de vertegenwoordiger(s)
- 3.4 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 4 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 gemeenteraadzitting 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.

## 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 .....

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

### Stad Gent 1e afdeling:

Een **huis** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te **9000 Gent, Plottergracht 24**, gekadastraerd onder **Gent 1<sup>e</sup> afdeling, sectie A, perceelsnummer 535 B**, met een oppervlakte van 123 m<sup>2</sup> (honderddrieëntwintig vierkante meter) volgens huidig kadastraal uittreksel en 139 m<sup>2</sup> (honderdnevenendertig vierkante meter) volgens huidig opmetingsplan, opgemaakt door landmeter-expert, David Ibens, dd. 10/08/2016.

Het voormelde onroerend goed heeft een globaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van **€1.175**.

### Opmetingsplan

De kandidaat-koper verklaart het PV van opmeting, opgemaakt door David Ibens, werkzaam bij Ibens Landmeters bvba te Kontich dd 10/08/2016, ontvangen te hebben. Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met het referentienummer 44201-10221.

### Mee-verkochte roerende goederen:

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

## ALGEMENE BEPALINGEN

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

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

### **ARTIKEL 2. STAAT**

Het goed wordt verkocht:

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

- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

---

### ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, behoudens diegene vermeld op het voormelde PV van opmeting opgemaakt de dato 10 augustus 2016.

---

### 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 begunstigten ABC, De Gentse Haard, Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendommen Het Volk, Merelbeekse Sociale woningen, NV Vitare, Volkshaard, Wonen, WonInGent, VMSW, Stad Gent.

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

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

---

### ARTIKEL 5. GENOT

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed belast is met een bezetting ter bede, welke overeenkomst van rechtswege wordt beëindigd bij het verlijden van de authentieke akte-verkoop, te allen tijde opzegbaar mits een opzegtermijn van één maand.
- 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 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 abbatement (vermindering heffingsgrondslag met 15 000 EUR)
- het verhoogd abbatement (vermindering heffingsgrondslag met 10 000 EUR of 20 000 EUR)
- het renovatie-abbatement (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 zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

---

## ARTIKEL 8. WETTELIJKE BEPALINGEN

8.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

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

De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 08/06/2016, met referentienummer 20160353735, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

#### **"1 Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 01.01.2015*

*afdeling: 44021 GENT 1 AFD*

*straat+nr: PLOTERSGRACHT 24*

*sectie: A*

*nummer: 0535/00B000*

*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 vindt u op*

*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 en 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, 08.06.2016*

*Eddy Van Dyck*

*Afdelingshoofd."*

De 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** 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 hypotheses 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 op het e-voorkeepsloket op 17 oktober 2016 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 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: **520215**
  - Gemeentelijk dossiernummer: **1989/1022**
  - Onderwerp: **het verbouwen van twee woningen tot één woning**
  - Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: **21/12/1989**
  - 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 **Gewestplan Gentse en kanaalzone** zoals goedgekeurd bij K.B. van **14/09/1977**.
  - Het goed maakt deel uit van het bijzonder plan van aanleg "**BINNENSTAD – DEEL PATERSHOL**" de dato **20/06/1994**, en dat het gelegen is in zone **AA voor woningen, klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern;**
  - 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** voorkeepsrecht 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 voorkeepsbesluit 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 **13/05/2016** waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

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

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

#### 8.3.3. Rooilijn

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

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

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

### 8.4 Decreet Natuurbehoud

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

#### 8.5 Bosdecreet

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

#### 8.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

##### 8.6.1 Beschermd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **wel** beschermd is als "huis", volgens het beschermingsbesluit dd. 03/09/1981. De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is op een lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten met als omschrijving: De ganse wijk "Patershol", volgens het besluit dd. 03/09/1981. De verkoper verklaart dat voorschreven goed ook grenst aan een beschermd monument of stadsgezicht/dorpsgezicht/landschap, met als omschrijving: "huis", volgens het besluit dd. 03/09/1981.

##### 8.6.2 Geïntariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed onder de benaming: Herenhuis linkerdeel (ID: 25626), maar niet in de landschapsatlas, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de inventaris van de archeologische zones (historische stadskern van Gent) en het goed gelegen is in een vastgestelde archeologische zone (historische stadskern van Gent) en in een Unesco Werelderfgoed bufferzone (Unesco Bufferzone (008)).

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

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

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

De bestaande installatie is ouder dan 25 jaar en dateert van voor 01/10/1981. Op 27 juni 2016 werd een proces-verbaal opgesteld door een erkend controle mechanisme BTV Oost-Vlaanderen, conform het KB van 10 maart 1981, zoals gewijzigd door het KB van 1 april 2006. De kandidaat-koper heeft kennis genomen van dit attest waarvan het origineel zal overhandigd worden ten laatste bij het verlijden van de akte.

Bij bovenvermeld proces-verbaal werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent op de hoogte gesteld te zijn van

zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### 8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer **20160930-0001899121-1**, opgesteld op **30/09/2016**. 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 helft van de metingskost, bedragende €393,00 inclusief BTW;**
- **de commissie van de vastgoedmakelaar, namelijk 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.**

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

---

### ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

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

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

- 10.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden te rekenen vanaf aanvaarding van het bod door de Stad Gent.
- 10.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte.

---

#### **ARTIKEL 11. PRIJS**

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

11.2 De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (BE67 7330 3866 0287, met mededeling: 2160931/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 + Plotersgracht 24, 9000 Gent) 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 Elk bod dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten overeenkomstig het verkoopreglement, zal buiten beschouwing worden gelaten.
- 13.2 Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de

verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

---

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

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

---

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

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

---

#### **ARTIKEL 1. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER**

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **19102016**, dat de kandidaat-koper verklaart voldoende te kennen en te aanvaarden en welke bepalingen geacht worden één geïntegreerd geheel uit te maken met onderhavig document.

---

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

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

---

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

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

## **Verkoopreglement**

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

### **Artikel 1. Toepassingsgebied**

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

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

### **Artikel 2. Definities**

Voor de toepassing van dit verkoopreglement worden volgende definities gehanteerd:

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

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

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

#### **De aftelperiode:**

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

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

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

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

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

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

Het bieden verloopt praktisch als volgt:

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

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

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

Voor deze aftelperiode wordt als norm 4 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.

## 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, biedt het onroerend goed te koop aan, in uitvoering van gemeenteraadsbesluit .....

Hierna genoemd: “de verkoper”

Wordt het volgende overeengekomen:

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

### Stad Gent – 8<sup>e</sup> afdeling - Gent:

Een **building** met aanhorigheden op en met grond, staande en gelegen te 9000 Gent, Sperwerstraat 2 en 2/4, gekend volgens recent kadastraal uittreksel te Gent, 8<sup>e</sup> afdeling, sectie H, perceelnummers 0050G9P0000, 0050G9P0001, 0050G9P0002 en 0050G9P0003, met een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>. (negentig vierkante meter).

Het voormelde onroerend goed heeft een globaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van **€2.249**

### 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, met uitzondering van de ambtshalve inschrijving op de goederen met perceelnummers 0050G9P0001 en 0050G9P0002, ten voordele van de Stad Gent, lastens de Opdrachthoudende Vereniging Eandis Assets, te Melle, en de Opdrachthoudende Vereniging Intercommunale Maatschappij voor Energievoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, te Melle, genomen op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 september 2016 onder nummer 67-I-14/09/2016-14675, tot zekerheid van de jaarlijkse erfpachtvergoeding van 703,88 €, jaarlijks te betalen, gedurende een termijn van 26 jaar, dit bij het verlijden van de akte. De verkoper verklaart dienaangaande dat de openstaande schuldvordering voor een jaarlijks te indexeren bedrag van 703,88€ vanaf het verlijden van de authentieke akte-verkoop wordt overgedragen op de nieuwe eigenaar. Bijgevolg zal de bovenvermelde ambtshalve inschrijving behouden blijven.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is met betrekking tot het goed.

### 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 erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdiensbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd ter uitzondering van diegene hierna vermeld:

- **deze vermeld in het PV van opmeting, opgemaakt door David Ibens, werkzaam bij Ibens Landmeters bvba te Kontich dd 07/01/2015. De kandidaat-koper verklaart het voormeld opmetingsplan ontvangen te hebben, welke deel uitmaakt van het verkoopdossier.**
- **Deze vermeld in de akte van erfpacht, verleden voor notaris Niek Van der Straeten te Destelbergen op 6/09/2016. In deze akte staat volgende erfdiensbaarheid genoteerd: "partijen verklaren op de hoogte te zijn van de hierna volgende erfdiensbaarheid, welke van toepassing is op het in erfpacht gegeven goed: een afvoerbuis ten behoeve van de sanitaire voorzieningen op de bovengelegen verdiepingen in het gebouw, zoals aangeduid op het voormelde opmetingsplan." De kandidaat-koper verklaart voormelde akte ontvangen te hebben, welke deel uitmaakt van het verkoopdossier.**

---

### 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.
- 4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De kandidaat-koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

### ARTIKEL 5. GENOT

A) De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn gesteld dat het bij deze verkochte onroerend goed bezwaard is met een erfpacht van 27 jaar ten voordele van IMEWO, en betrekking hebbende op lot A en lot B zoals aangeduid op het opmetingsplan van 7 januari 2015.

Deze erfpachtakte werd verleden voor notaris Niek Van der Straeten, te Destelbergen, op 6 september 2016.

De verkoper verbindt er zich toe tegen het verlijden van de authentieke de erfpachter schriftelijk in kennis te stellen van de verkoop van het goed.

De koper zal gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten van de erfpachtgever dienaangaande.

De koper verklaart een kopie van voormelde erfpachtakte te hebben ontvangen.

B) De kandidaat-koper verklaart in kennis te zijn dat het resterende gedeelte van het gebouw met ingang via de Sperwerstraat belast **is met een bezetting ter bede, welke overeenkomst van rechtswege wordt beëindigd bij het verlijden van de authentieke akte-verkoop, te allen tijde opzegbaar mits een opzegtermijn van één maand.**

- 5.1 Op het goed bevinden zich **geen** publiciteitspanelen:
- 5.2 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 gebruiksrecht en of een bezetting** ter bedde 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 onderschrijft.

- 5.3 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.
- 5.4 De verkoper verklaart dat er **geen** hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

---

## ARTIKEL 6. BRANDVERZEKERING

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

---

## ARTIKEL 7. BELASTINGEN

- 7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de kandidaat-koper gedragen worden te rekenen vanaf **het verlijden van de notariële akte**.
- 7.2 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:
- de vermindering van het verkooprecht (5 % in plaats van 10 %).  
de kandidaat-koper wordt er op gewezen dat voor de toepassing van de vermindering van het verkooprecht, bedoeld in artikel 2.9.4.2.1 e.v. Vlaamse Codex Fiscaliteit, de instrumenterende notaris een speciale aanvraag dient te richten aan het kadaster, waarbij deze laatste instelling de mogelijkheid heeft om het huidig kadastraal inkomen te herzien en te actualiseren, waardoor dit eventueel hoger zal komen te liggen dan het maximaal toegestane. Deze aanpassing zal geen aanleiding kunnen zijn voor een verbreking van huidige overeenkomst, noch tot het niet-eerbiedigen van de termijn voor het verlijden van de akte.
  - het abbattement (vermindering heffingsgrondslag met 15 000 EUR)
  - het verhoogd abbattement (vermindering heffingsgrondslag met 10 000 EUR of 20 000 EUR)
  - het renovatie-abbattement (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 verkoop betreft een overdracht van een onroerend goed waarop géén risico-inrichting wordt of werd uitgevoerd, opgenomen in bijlage 1 van VLAREBO of bijlage 1 van VLAREM I (kolom 8).

1. 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.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op **30/04/2014** met refertenummer **A: 20140211140 – R: 20140209704** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt: **“De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit”**..

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

### 8.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### 8.3.1. Plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er **een** stedenbouwkundige vergunning afgeleverd;
  - a. Dossiernummer: **590034**
  - b. Gemeentelijk dossiernummer: **Litt. S-5-71**
  - c. Onderwerp: **opbouw van een omvormingsstation**
  - d. Datum van de beslissing over de aanvraag: **12/05/1971**
  - e. 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** volgens het gewestplan **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
  - a. **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. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
6. Voor het onroerend goed is **geen** gevalideerd as-builtattest 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 **07/06/2016** 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 Geïventariseerd erfgoed

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

#### 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: **24/09/2014 opgesteld door BTV**. De kandidaat-koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

De kandidaat-koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de kandidaat-koper op zijn kosten.

Bij bovenvermeld proces-verbaal werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### 8.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie)

De verkoper beschikt voor wat betreft de woonfunctie op de tweede verdieping van voorschreven goed, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) **20140714-0001628070-00000001-3** opgesteld **door energiedeskundige mevrouw Jana Hullebus van de BVBA ADVENSO** op **14/07/2014**. 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, ten bedrage van 1,65% + 21% btw, zijnde 2% Btw inclusief, te berekenen op de koopsom vermeld bij artikel 11.**

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): .....

De kandidaat-koper verbindt er zich toe, indien na het openen van de biedingen overeenkomstig het verkoopreglement, deze blijkt het hoogste bod uitgebracht te hebben, onmiddellijk een voorschot van 5% op het uitgebrachte bod te consigneren op een derdenrekening (BE67 7330 3866 0287, met mededeling: 2160923/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 + Sperwerstraat 2-4, 9000 Gent) 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 Elk bod dat niet voldoet aan de geldigheidsvereisten overeenkomstig het verkoopreglement, zal buiten beschouwing worden gelaten.
- 13.2 Bij ongeldigheid van het bod of bij weigering tot consignatie van het voorschot en de commissie vervalt het gedane bod van rechtswege en dan heeft de verkoper de mogelijkheid de bemiddelaar opdracht te geven om de volgende bieder in rang vrijblijvend uit te nodigen tot de verdere afhandeling van de verkoop op dezelfde wijze zoals hoger bepaald, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de verkoopwaarde betalen en b) aan de bemiddelaar de integrale commissie betalen.

---

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

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

---

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

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

---

#### **ARTIKEL 1. VERKOOPREGLEMENT & VERKOOPDOSSIER**

Het goed wordt te koop aangeboden overeenkomstig het hierbij gevoegd verkoopreglement, en verkoopdossier met nummer **19102016/3**, 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 4 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.

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 21 november 2016:

- Met unanimititeit
-