

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM05015 9052 GENT** Zwijnaarde, Zandvoordestraat 4



## Objectief Aanbod « ZONDER INSTELPRIJS »

> informatieve schattingswaarde 377.000 EURO

EPC niet van toepassing  
Grondoppervlakte ca. 190 m<sup>2</sup>

In opdracht van de stad Gent



# TE KOOP

Bezichtiging en complete info, gratis,  
via uw persoonlijke bemiddelaar, die u zelf kiest.

	<b>OPBOUW van het FED-net-dossier</b>	index
Dossier	De plaats	A.
	Info & bezichtiging	B.
	Technische elementen & milieu	C.
	Elementen & staat	C.1.
	Milieu & exploitatie	C.2.
	Financieel	D.
	Opbrengsten	D.1.
	Onkosten & lasten	D.2.
	Waarborgen & reserves	D.3.
	Juridisch	E.
	Kadastrale en metrieke bekendheid	E.1.
	Situatie in rechte	E.2.
	Ruimtelijke ordening & C°	E.3.
	Voorkoop-, voorkeur- en andere voorrechten	E.4.
	Plus- & minpunten	F.
	Praktische info & hulp	G.
	Subsidies, financiële en andere hulp	G.1.
	Leningen & C°	G.2.
	Verzekering	G.3.
	Voorwaarden van overeenkomst	H.
	Prijs, kosten & pro fisco	I.
	De manier van handelen	J.
	Hoe kopen	J.1.
	Bij weerhouden tot afhandeling	J.2.
	Plannen > Commentaar	K.
	Statistisch prijzenmateriaal en nog andere	L.
	<b>Het FED-net-systeem &gt; samenvatting termijnen</b>	<b>op laatste blad</b>
Annexe A	Plannen; Kadastrale stukken; Hypothecair getuigschrift	in bijlage
Annexe B	Aanstippingslijst ... Ruimtelijke Ordening - Publiekrechtelijke Zakelijke Rechten	in bijlage
Annexe C	OVAM bodemtest; Verslag branddetectie; Keuring elektriciteit	in bijlage
Annexe D	De schatting, correlatieve elementen	in bijlage
Annexe E	Prijzen uit notariële akten (NIS)	in bijlage
Annexe F	<b>Het verkoop-reglement: "Het FED-net-systeem zoals toepasselijk voor dit aanbod vanwege de stad Gent."</b>	<b>in bijlage</b>
Gebruikte afkortingen	"n.a." = niet actief = niet beschikbaar, niet toepasselijk "n.s." = niet significant = zonder betekenis "p.m." = pro memoria = hier en nu bestaande, maar nog niet concreet bekend of niet relevant	

Transactie	<b>TE KOOP</b>	
Aard	Voormalig politiebureau met binnenkoer.	
Instelprijs	<b>geen</b>	zie Annexes F
Informatieve schattingswaarde	377.000 EURO *	zie Annexes D *
Onder voorwaarden	<p>Dit Objectief Aanbod gebeurt onder de voorwaarden in dit FED-net-dossier vermeld (Annexes inbegrepen).</p> <p>Van deze Objectieve Verkoop, worden de start-datum en de finale-bod-datum, evenals de datum en plaats van opening van de urne en de gesloten biedingen vooraf en tijdens deze verkoop gepubliceerd op <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>, zijnde de enige officiële en geldige plaats van die publicatie.</p> <p>Alle andere stukken en publicaties (zoals fiches, draft-teksten, aankondigingen, enz.) hebben geen contractuele waarde of andere rechtskracht. Die andere stukken en publicaties gebeuren onder alle voorbehoud, zelfs van vergissing.</p> <p>Alle uitleg en alle antwoorden op uw persoonlijke vragen over het goed en die voorwaarden en modaliteiten, en alle hulp bij bezichtiging en verder, krijgt u van de bemiddelaar die u hiervoor zelf en vrij moet kiezen.</p> <p>Op Objectieve Wijze in toepassing van het FED-net-systeem, "Objectieve Vermarkting" genoemd. Dit systeem voor de stad Gent staat uitgeschreven in Annexe F.</p> <p>Iedere bemiddelaar die aan de voorwaarden voldoet, kan zichzelf gratis registreren via &gt; <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> &gt; Bemiddelaar worden?  ASAP kijkt FED-net die aanvraag na, en bericht aan deze over de reden van weigering, of kent aan deze diens FED-net-erkenning toe.  De bemiddelaar moet daarvoor noch bij aanvang noch nadien, nooit enige vergoeding aan FED-net betalen.  De bemiddelaar moet enkel de beste zorgen aan zijn klant besteden.</p> <p>Voor nog meer info: zie de website <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>, of telefoneer naar +32 (0)477972648 (enkel algemene info, ook voor bemerkingen over bemiddelaars).</p>	
* Betreffende de schatting	<p><b>* Op verzoek, kan een afspraak worden gemaakt, ten kantore van de deskundige ten einde het volledig taxatierapport in te zien.</b></p> <p>Jeroen De Corte, Landmeter-Expert, MENSOR bvba, Expertisebureau  Prinses Clementinalaan 30, 9000 GENT, T: 09/220.51.83.  Prinses Clementinaplein 28, 8400 OOSTENDE, T: 059/32.06.44  <a href="mailto:info@mentor.be">info@mentor.be</a></p>	
Reden	Dit aanbod is een "Administratieve daad van goed bestuur".	
<b>DE PLAATS</b>		<b>A.</b>
Postcode & Gemeente	<b>9052 GENT Zwijnaarde.</b>	
Straat & nr.	<b>Zandvoordestraat, 4</b>	
Streek	Streek van Gent.	
Uitzicht	Het goed is centraal gelegen, vlakbij het dorpsplein. Vanuit het pand heeft men zicht op de andere woningen in de straat.	
Buurt	Dorpskern; woonkern; residentieel.	
	Buren in nabijheid.	
Werkgelegenheid	Er is ruim voldoende werkgelegenheid in Zwijnaarde door de aanwezigheid van het bedrijventerrein 'Technologiepark Zwijnaarde'. Maar ook in de aangrenzende gemeente Gent is er een ruim aanbod aan werkgelegenheid.	
Onderwijs	Het onderwijsaanbod in Zwijnaarde: BASISONDERWIJS: 2 scholen in Zwijnaarde BUITENGEWOON BASISONDERWIJS: - 13 vestigingsplaatsen in Gent - 1 vestigingsplaats in Drogen - 1 vestigingsplaats in Oostakker - 1 vestigingsplaats in Gentbrugge SECUNDAIR ONDERWIJS: - 2 vestigingsplaatsen in Zwijnaarde - 3 vestigingsplaatsen in Sint-Denijs-Westrem	
Cultuur	De bezienswaardigheden en historische monumenten in Zwijnaarde zijn heel beperkt. Maar voor een uitgebreid aanbod aan cultuur hoeft men niet ver te gaan. Het nabijgelegen Gent heeft een uitgebreid aanbod aan musea die men kan bezoeken. En op vlak van theater zijn er het NTGent, de Minardschouwburg en de Capitole. Gent herbergt samen met Antwerpen de Vlaamse Opera. De concertzaal Handelsbeur op de Kouter is een	

	belangrijke zaal voor uitvoeringen van hedendaagse of klassieke muziek. Gent telt meer dan 9.800 bestaande objecten die zijn aangemerkt als waardevol onroerend erfgoed, waarvan het grootste beschermd erfgoed is. De historische binnenstad van Gent is zeer bezienswaardig.
Winkels	In Zwijnaarde kan men wel terecht voor de dagelijkse inkopen. Grotere winkelstraten kan men vlakbij vinden in Gent. Gent beschikt over verschillende winkelbuurten die zich vaak op wandelafstand van elkaar bevinden.
Toegankelijkheid van het goed	Het goed is vlot bereikbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat en het goed is voorzien van een garagebox.
Openbaar vervoer	Trein, bus, op respectievelijk 4,00km en 20m
Wegenplan & reisroute	Als men op de E17 Antwerpen-Kortrijk, richting Kortrijk rijdt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volg de 3 rechterrijstroken bij het knooppunt Gent-Centrum om de borden E40 richting Oostende/Brussel te volgen en volg dit ca. 1,9 km.</li> <li>- Houd rechts aan, volg de borden voor R4/N9/Eeklo en voeg in op R4. Volg dit ca. 1,4 km.</li> <li>- Sla af naar Oudenaardse Steenweg/N60 en volg dit ca. 350 m.</li> <li>- Voeg in op Oudenaardse Steenweg/N60 en ga verder op de N60, volg dit ca. 1,0 km.</li> <li>- Sla linksaf naar Grotesteenweg-Zuid/N60, Flauwe bocht naar rechts naar de en Tramstraat/N469 en ga verder op de N469. Volg dit ca. 1,5 km.</li> <li>- Sla rechtsaf naar Joachim Schayckstraat/N469A en volg dit ca. 400 m.</li> <li>- Sla linksaf naar Zandvoordestraat en u vindt uw bestemming rechts na ca. 15 m.</li> </ul>





	<b>INFO &amp; BEZICHTIGING</b>	<b>B.</b>
Info & bezichtiging	<p><b>Via uw eigen gekozen bemiddelaar</b> (zie hoger).</p> <p>Behoudens aan FED-net, zal de opdrachtgever zelf geen uitleg verschaffen, en de opdrachtgever zal zelf geen vragen beantwoorden die betrekking hebben op dit dossier en dit Objectieve Aanbod. Dit noch aan de geïnteresseerde, noch aan de bemiddelaar.</p> <p>De geïnteresseerde moet zijn vragen stellen aan zijn eigen bemiddelaar.</p> <p>De bemiddelaar kan die en zijn vragen op professionele manier stellen aan en beantwoord krijgen door/via FED-net, tenzij voor vragen die subjectief eigen zijn aan de geïnteresseerde of de bemiddelaar, die deze laatste rechtstreeks en buiten FED-net om moet stellen aan de hiervoor bevoegde derden.</p> <p>FED-net begeleidt zelf geen bezichtiging en neemt ook geen enkele andere taak van bemiddelaar waar.</p> <p>FED-net organiseert en controleert het FED-net-systeem. Het contact met FED-net gebeurt via uw bemiddelaar.</p> <p>[FED-net-centrale 0477 65 70 87, alleen voor alg. info en melden problemen]</p>	
	<b>TECHNISCHE ELEMENTEN &amp; MILIEU</b>	<b>C.</b>
	<b>ELEMENTEN &amp; STAAT</b>	<b>C.1.</b>
Bouwjaar	1972	
Oriëntatie	Vanaf de grond in de richting van de straat kijkend, kijkt men in de richting zuid-oost.	

Gebouw gevelbreedte	ca. 16,50m	
Terrein - straatbreedte	ca. 16,50m	
Terrein - tot. grondoppervlakte	190,00m <sup>2</sup> volgens opmetingsplan LOT1 (Annexe A) waarop ook als LOT 2 aangeduid wordt welk deel van nr. 452/X er niet mee verkocht wordt en naar nr. 452/T gaat.	
Terreinvorm & gem. breed / diep	Het terrein heeft een onregelmatige vorm met een breedte van 16,20m en een gemiddelde diepte van ca. 10m	
Terrein - bodemstaat & -bezetting	Het terrein is hoofdzakelijk bebouwd en de rest is een koer verhard met betonklinkers.	
Type bebouwing	Gesloten, hoekgebouw.	
Vorm van hoofdgebouw	Hoofdzakelijk rechthoekig.	
Bijgebouwen	Geen.	
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 265,00 m <sup>2</sup> (ca. 211,90m <sup>2</sup> netto) (incl. gelijkvloers, verdieping en garage) (excl. koer)	
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 77,97 m <sup>2</sup> kantoorruimte en 54,50m <sup>2</sup> garage	
Configuratie van het ganse goed	Het goed is bijna volledig bebouwd, met achteraan een koer verhard in betonklinkers	
gelijkvloerse verdieping	Op het gelijkvloers bevinden zich een inkomhal, een onthaal/kantoorruimte, 2 kantoorruimtes, een traphal, een sas, een berging/gevang, een afzonderlijk toilet en een garage.	
1° verdieping	Op de eerste verdieping bevinden zich de traphal + overloop, 5 kantoorruimtes, een berging, een keukenruimte, een nachthal, een badkamer, een afzonderlijk toilet.	
zolder	Aanwezig over de gehele oppervlakte van het gebouw met een zeer interessante hoogte.	
Bouwelementen - bijzondere	Geen.	
Staat van onderhoud & vetustiteit	Te renoveren.	
Materialen - hoofdgebouw& alg.	buiten:	binnen:
de muren	Gevelsteen.	Steen.
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister.
deuren	Alu.	Hout.
ramen	Alu.	Alu.
beglazing	Dubbel.	n.t.
vloeren	Steen.	Steen, kunststof.
daken buiten* - plafonds binnen	Pannen.	Pleister. <span style="float: right;">Zadeldak.</span>
loodgieterij	Zink.	Traditioneel.
isolatie	Geen.	
Nutsvoorzieningen - aanwezig	aangesloten:	in de straat:
elektriciteit	Ja*.	*Traditioneel.
gas	Ja.	
telefoon	Ja.	
kabel TV	Neen.	Ja.
brand- en inbraakdetectie	In het gebouw bevinden zich ook een brand- en inbraakcentrale die de Stad buiten dienst zal stellen. Het staat de koper vrij dit al dan niet behouden.	
water - toevoer	Leidingwater-aansluiting op kosten koper mogelijk (bestaande aansluiting via ander goed wordt ontkoppeld).	
waters - afvoer	Alle sanitaire afvoeren van het pand komen uit op de (achter)koer van het verkochte pand. Er is een gemeenschappelijke regenafvoer op de koer, regenafvoer dak + afvoer dakterras. De afvoerleidingen van het bad, lavabo + wc 1ste verdiep lopen langs en doorheen de berging van het aangrenzende goed (Zandvoordestraat2). De hoofdafvoer loopt vermoedelijk ook onder deze aangrenzende berging naar straat toe. De nieuwe eigenaar zal daar waar nodig aparte toe- en afvoerleidingen moeten voorzien op eigen perceel (mogelijk via de garage).  Private afvoer tot aan openbaar riool, die zouden gebeuren langs en doorheen het aangrenzende goed wordt zo ook afgesloten, en die zullen dan moeten gebeuren via het verkochte goed zelf.	
Tuin	Heden binnenkoer.	
Verwarming	Centrale verwarming.	Thermische kranen.
energie - voor verwarming	Leidinggas.	
Energie - anders dan verwarming	Geen.	
alternatieve energie	Geen.	
zonnepanelen of andere uitrusting op alternatieve energie	Geen.	
verbruik	Geen.	

Aansluiting elektriciteit	Aansluiting op kosten koper mogelijk (bestaande aansluiting via ander goed wordt ontkoppeld).
Aansluiting gas	Leiding gas -aansluiting op kosten koper mogelijk (bestaande aansluiting via ander goed wordt ontkoppeld).
	<b>MILIEU &amp; EXPLOITATIE</b>
	<b>C.2.</b>
Bodem	Indien toepasselijk staat dit vermeld in Annexe B of andere.
info	OVAM, Stationstraat 10, 2800 MECHELEN, 015 28 42 84, fax 015 20 32 75, info@ovam.be, www.OVAM.be.
toelichting inzake bodemtoestand	Geen informatie beschikbaar.



Stookolietank	Neen.
Gastank	Neen.
Grondwaterwinn. >500m <sup>2</sup> /j mech.	Neen.
Huish. afvalwater naar waterloop	Neen.
Landbouw	Neen.
VLAREBO in Vlaanderen	Niets te melden volgens opdrachtgever, wetende dat de meldings- en handelingsplicht op de overlater blijft rusten, indien toch toepasselijk.

	<b>FINANCIËEL</b>	<b>D.</b>
--	-------------------	-----------

	<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>D.1.</b>
--	--------------------	-------------

Opbrengsten	geen	eigen gebruik tot onlangs
-------------	------	---------------------------

	<b>ONKOSTEN &amp; LASTEN</b>	<b>D.2.</b>
--	------------------------------	-------------

Kadastraal inkomen	KI voor index.	KI na index.	
	2.227,00 €	x 1,7057 in 2015	in huidig concept en met huidige bestemming
Onroerende voorheffing	Dit is afhankelijk van de status van de eigenaar, en in voorkomend geval van de huurder: dit kan men in functie van zijn eigen status (laten) berekenen (door zijn bemiddelaar), via: Vlaanderen: <a href="http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95">http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95</a> Brussel: <a href="http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp">http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp</a> Wallonië: <a href="http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier">http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier</a>		
waarin opcentiemen	Voor provincie: 295, voor gemeente: 1450, voor gewest: 2,50%		
Taksen, andere dan KI-voorheffing	Overzicht van de belastingen die betrekking hebben op burgers: Takelen en bewaren voertuigen Aanvullende personenbelasting Afgifte administratieve stukken Gebruik openbare weg Leegstaande woningen en gebouwen		

	Lijkbezorging Onbebouwde gronden in woongebied Onbebouwde kavels in een verkaveling Ongeschikt/onbewoonbaarverkl woningen Opcentiemen op onroerende voorheffing Reclame zichtbaar van op de openbare weg Tweede verblijven Verspreiding drukwerken Vervoer van personen met politievoertuig Verwaarloosde woningen en gebouwen	
	<b>MEDE-EIGENDOM</b>	<b>D.3.</b>
Mede-eigendom	Er bestaat geen gedwongen noch verplichte mede-eigendom. Onverminderd eventuele gemene muren of afsluitingen, maar daarover werd aan FED-net niets medegedeeld.	
	<b>JURIDISCH</b>	<b>E.</b>
	Dat een goede administratie vereist: dat eenieder die gegevens bekend maakt welke hem bekend zijn aan diegene die er belang bij hebben, zodat alle gegevens inzake ruimtelijke ordening en andere publiekrechtelijke elementen die alleen bekend zijn aan de gemeente, of respectievelijke instanties, alleen maar door deze instanties kunnen bekend gemaakt worden. Aangezien FED-net deze vragen ook gesteld heeft aan deze instanties. Wanneer deze informatie afgeleverd is geworden, dan werd deze in dit dossier behandeld (bij dit dossier horen de annexes als één geheel). En wanneer deze instantie bij de vrijgave van dit dossier nog steeds niet gereageerd heeft, dan is de volgende (over)macht van toepassing: het aanbod kan niet blijven wachten op langdurige administratieve handelingen, waarbij de burger niet weet wanneer en/of er wel een antwoord zal komen, en soms weigert deze instantie om deze informatie en dit attest af te leveren om redenen die haar eigen is. Iedereen doet wat hij kan, maar niemand is tot het onmogelijke gehouden, noch tot het ongewild onhebbelijk lang aanslepen van wachten op reacties van derden. Met als gevolg dat alleen deze overheid, haar organen en de betrokken ambtenaren verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid treft. En niet aan de opdrachtgever, noch de Bemiddelaars, noch FED-net vzw.	
	De informatie in dit dossier wordt verstrekt aan de hand van voormelde overheidsstukken, én op verklaring van de opdrachtgever. Stilzwijgen van de opdrachtgever bevestigt ook dat de vermelde informatie juist is, of dat de opdrachtgever zelf niet beter weet.	
	De verstrekte informatie zal voldoende zijn voor de bieder. En als dit niet zo is, dan kan hij aan zijn eigen bemiddelaar-vertrouwenspersoon, of naar de overheidsinstanties zelf, die informatie opvragen dewelke nodig of nuttig zijn voor hem persoonlijk. Die gegevens en die stukken worden <i>ne veritas</i> medegedeeld, en die konden en moeten door de FED-net vzw ook niet verder gecontroleerd worden. (Betekenis <i>ne veritas</i> = zoals deze aan FED-net voor volledig en waar werden medegedeeld / bevestigd door de opdrachtgever of derde, en door FED-net niet meer zelf dient nagekeken te worden.)	
	Maten & waarden & andere cijfers en soortgelijke uitdrukkingen zijn niet noodzakelijk precies, en worden onder alle voorbehoud (zelfs van vergissen) vermeld. Iedere vergissing wordt onweerlegbaar vermoed ongewild en zonder enige bijbedoeling te zijn vermeld. Zij zijn louter indicatief en ruw waargenomen of op verklaring van de opdrachtgever genoteerd, en dienen enkel om een algemeen beeld weer te geven. De realiteit moet ter plaatse en in geschriften worden bekeken. De kandidaat kan altijd ter plaatse een en ander nakijken, of dit uitdrukkelijk vragen aan zijn eigen bemiddelaar-vertrouwenspersoon, en wordt onweerlegbaar geacht dit te hebben gedaan of hieraan op eigen risico te hebben verzaakt. Deze vermeldingen hebben ook geen enkele contractuele waarde, noch enige andere rechtskracht.	
	<b>KADASTRALE &amp; METRIEKE BEKENDHEID</b>	<b>E.1.</b>
Kadastrale legger	Indien toepasselijk staat dit vermeld in Annexe B of andere.	
0243   07   1784     ZANDVOORDESTR 4	C   0452X   ADMIN.GEB.   01   82   1972   2G   2227   -	
Kadastrale identiteit zoals aangegeven door opdrachtgever	Gent.Zwijnaarde Div. 24, Sect. C, Num. 452/X (deel)	
	info over codes: <a href="http://www.fed-net.org/biblio/FED-net_Biblio_NL_INFOKadaster.pdf">http://www.fed-net.org/biblio/FED-net_Biblio_NL_INFOKadaster.pdf</a> *deze kadastrale gegevens zonder contractuele waarde en onder voorbehoud, zie verder in dit FED-net-dossier, hoofdstuk H. onderaan ► "Algemene voorwaarden bij alle transacties" ► "Gelden hierbij als contractuele voorwaarden".	
Oppervlakte volgens kadaster*	182 m <sup>2</sup> 0ha 1a 82ca In Annexe A.	
Oppervlakte volgens opmeting	190 m <sup>2</sup> 0ha 1a 90ca Opmeting in Annexe A.	
	<b>SITUATIE IN RECHTE</b>	<b>E.2.</b>





Bijzonder Plan van Aanleg

Het goed is niet gelegen in een BPA.



Zonaliteit

Geen zonevreemde constructie.

Registers

structuurplan:	plannenregister:	vergunningen:	onbebouwd:	ontvoogd:
ja	ja	ja	ja	ja

meer info over structuurplan

De Stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan. Omwille van de uitdagingen die de steden en gemeenten hebben inzake ruimtelijk beleid, is het belangrijk dat iedere gemeente zelf nadenkt over de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied en een korte en lange termijn visie hierop uitwerkt. Binnen het beleidskader dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan aanreiken, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid uitstippelen. Meer informatie over het ruimtelijk structuurplan kan men vinden via: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS>

meer info over plannenregister

Het plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor het grondgebied van de gemeente alle plannen opgenomen zijn die een invloed kunnen hebben op het nemen van een ambtelijke beslissing i.v.m. ruimtelijke ordening. Het plannenregister bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwerpen ervan; de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. De stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd plannenregister. Meer informatie over het plannenregister kan men terugvinden op: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister>

meer info over vergunningen algemeen


Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceelsgebonden informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. De stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd vergunningenregister. Meer informatie over het vergunningenregister kan men terugvinden op: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister>

meer info over onbebouwd

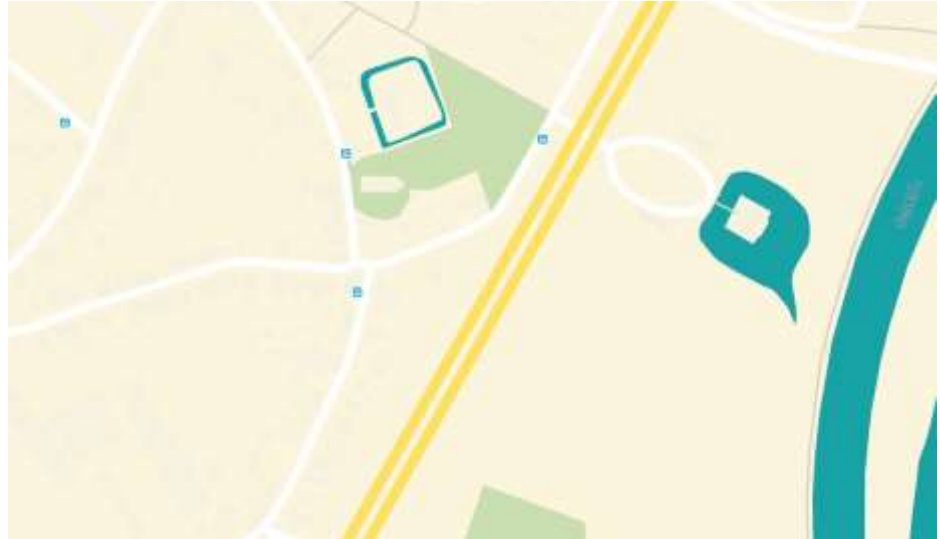
Het Register Onbebouwde Percelen is, zowel voor de gemeenten als voor de Vlaamse Overheid, een uitstekend monitorinstrument voor het woonbeleid. Het Register lijst op hoeveel onbebouwde percelen in woongebied in aanmerking komen voor bebouwing, geeft aan waar die percelen zich situeren en welke van die kavels eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Meer informatie over onbebouwde percelen kan men terugvinden op: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP>

meer info over ontvoogd

De lokale besturen zijn zeer belangrijk bij het realiseren van de ruimtelijke ordening op het terrein. Zij beslissen over het verlenen of weigeren van de meeste stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen. Ontvoogde gemeenten (gemeenten met vergunningsautonomie) beslissen daar zelfstandig over. In niet ontvoogde gemeenten is in sommige gevallen het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog vereist. Meer informatie hierover kan men terugvinden op: <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Ontvoogding>

Vergunningen concreet	Bestaande, op verklaring van de opdrachtgevers.
Watertoets en overstromingskaarten	Niet overstromingsgevoelig.
	
Huidig gebruik	In afwachting van de verkoop wordt het pand gebruikt door vereniging als opslagplaats en werkateliers mits bruikleenovereenkomst. Deze bruikleenovereenkomst eindigt van rechtswege op ogenblik van het verlijden van de authentieke akte-verkoop, mits 1 maand opzegtermijn.
Toegelaten gebruik	Zie in Annexe B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het goed is momenteel gekend als kantoorgebouw. zie in Annexe B reglementering inzake functie-, gebruiks- en bestemmingswijzigingen.</li> <li>- Alle functies die verweefbaar zijn binnen het woongebied zijn principieel stedenbouwkundig aanvaardbaar.</li> <li>- In het geval van de keuze voor een woonprogramma geeft de woningtypetoets een score van 10 aan, welke duidt op een uitgesproken voorkeur voor grondgebonden eengezinswoning(en). Leefruimte op verdieping is niet wenselijk omwille van korte afstand aanpalende percelen. Het volume (bestaand of nieuw) biedt vermoedelijk ruimte aan max. 2 woningen.</li> <li>- Andere functies vragen een specifiek afweging (impact op woonomgeving, mobiliteitsconsequenties,...), te motiveren door initiatiefnemer.</li> <li>- Sloop is bespreekbaar.</li> <li>- Bij herbouw opnieuw inplanten op de rooilijn met een beperkte bouwdiepte (max. 9-tal m) in functie van voldoende buitenruimte en afstand van aanpalende tuinzone.</li> <li>- Bestaande gabarit aanhouden (2 bouwlagen + dakvolume)</li> <li>- Perceel 452T moet losgekoppeld worden van 452X zodat er geen erfdiensbaarheden op pand rusten (cf. suggestie schatter)</li> </ul>
Ruimtelijke ordening, nuttige info	Afhankelijk van de bedoeling van de geïnteresseerde, zich bevragen bij:
info Gemeente	Voor bespreking van een concreet projectvoorstel kan contact genomen worden met de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (contactpersoon: Sven.Claessens@stad.gent, Tel: 09 266 7842). Voor andere stedenbouwkundige inlichtingen (bestemming van het perceel, bouw mogelijkheden) wendt u zich eerst tot het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. tel. 09 266 79 50, e-mail: loketsod.gent@gent.be.
info provinciaal - AROHM	Oost-Vlaanderen Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent 09/2654650 fax 09/2654651
info Provincie	Provinciaal Administratief Centrum 'Het Zuid', Woodrow Wilsonplein 2 - 6de verdieping, 9000 Gent, op werkdagen van 9 tot 12 uur en van 14 tot 16 uur (bij voorkeur na afspraak), tel. 09-267 76 00, fax 09-267 76 99, patrimonium.en.technische.dienst@oost-vla
info Gewest	Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap; Afdeling Ruimtelijke Planning; Graaf de Ferrarisgebouw; Koning Albert II-laan 20 bus 7; 1000 Brussel; tel : (02)553 83 79; fax : (02)553 83 85; e-mail : roger.liekens@lin.vlaanderen.be.
Inventaris erfgoed	Niet van toepassing.
	
Monumenten & Landschappen	Niet van toepassing. Het gebouw heeft op zich geen erfgoedwaarde. De dienst Monumentenzorg en Architectuur heeft bijgevolg geen bezwaar op de voorgestelde sloop en sluit zich voor de algemene bouwrichtlijnen aan bij het advies van de dienst Stedenbouw. De dienst Monumentenzorg en Arcitectuur wenst verder wederzijds overleg met de dienst Stedenbouw

betrokken te blijven bij de adviesvorming van de architecturale uitwerking van de vervangende nieuwbouw. Dit om reden van het impact op de nabije waardevolle historische architecturale bebouwde context van de bestaande oorspronkelijke dorpskern van Zwijnaarde waarvan verschillende gebouwen zijn opgenomen als relict in de Inventaris Onroerend Erfgoed.



info Gemeente	Dienst Monumentenzorg en Architectuur Veldstraat 55 9000 Gent Tel.: 09 269 37 30 Fax: 09 269 37 55 E-mail: monumentenzorg@gent.be Openingsuren: van maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur, in de namiddag na afspraak. Gebr. Van Eyckstraat 2-6, 9000 Gent, 09 265 46 18, fax 09 265 46 00.
info Provincie	Gebr. Van Eyckstraat 2-6, 9000 Gent, 09 265 46 18, fax 09 265 46 00.
Wegenissen (&lucht&water)	Niets bekend aan de opdrachtgever, noch aan FED-net.
info Gemeente	Dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen Administratief Centrum Zuid Woodrow Wilsonplein 1 9000 Gent Openingsuren: maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur. Diensthoofd: de heer Dirk De Baets, directeur-manager
info Provincie	Bollebergen 2B Bus 12, 9052 ZWIJNAARDE, 09/241.74.30, fax 09/241.77.75, wegen.oostvlaanderen@vlaanderen.be.
info Nationaal	Ministerie van Verkeer en Infrastructuur; Algemeen Secretariaat; Aarlenstraat 104; 1040 Brussel; 02/233.12.11; fax 02/231.18.33; e-mail: as.sg@vici.fgov.be.
Bijz. wetgeving - Vlaamse Gewest	uit de VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING geciteerd:
art. 5.2.5.	Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld: de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 tot en met 6.1.43 alsook iedere in de zaak gewezen beslissing, de op het goed rustende voorkeurechten, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een verkavelingvergunning van toepassing is.
art. 5.2.6.	Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit: 1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; 3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing; 4° of er op het goed een voorkeurecht rust, in de zin van artikel 2.4.1; 5° of voor het goed een verkavelingvergunning van toepassing is; 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.
art. 4.2.1.	Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: a) het optrekken of plaatsen van een constructie, b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie; 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet; 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen; 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt.

	<p>5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:</p> <p>a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,</p> <p>b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,</p> <p>c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;</p> <p>6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;</p> <p>7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;</p> <p>8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.</p>	
	<p>Om aan de Wet te voldoen:</p> <p>qua stedenbouwkundige vergunning: zie onder nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister: zie nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua dagvaarding: dat er volgens de opdrachtgever geen bekend is, indien dit niet uitdrukkelijk wordt behandeld onder nr. E.3. in dit dossier.</p> <p>qua verkavelingvergunning: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.2. van dit dossier;</p> <p>qua voorkeurecht: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.4. van dit dossier.</p>	
Postinterventiedossier	Geen - Op verklaring van de overdrager : sedert 01.05.2002 zijn er geen handelingen gesteld die aanleiding geven tot (formaliteiten inzake) veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatieboek, het postinterventiedossier en de coördinatiestructuur.	
Keuring elektrische installatie	<p>Voor het aangeboden goed is dit niet nodig aangezien wat de nutsvoorzieningen (verwarming, water, e'teit) betreft, het pand verweven is met de aanpalende gebouwen (dienstencentrum en voormalig gemeentehuis), is er besloten het pand te verkopen zonder nutsvoorzieningen. Zodra verkocht, zullen alle nutsvoorzieningen losgekoppeld worden en zal de nieuwe eigenaar moet instaan voor eigen nutsvoorzieningen.</p> <p>Van de bestaande toestand van de verweven panden bestaat er wel een keuring, die gevoegd is als Annexe C. Die heeft dan ook betrekking op een groter geheel gelet op de verwevenheid met de aangrenzende stadseigendommen.</p>	
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor nieuwbouw en verbouwingen.	
Energie Prestatie Certificaat	Is niet nodig omdat: dit een administratief gebouw is met beperkte omvang.	
CO2 attest	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor bedrijven.	
Rioleringsattest	<p>Is niet nodig omdat: Bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw leidingnet voor de afvoer van afval- en/of regenwater, moet u de privéwaterafvoer laten keuren. Met 'privéwaterafvoer' wordt bedoeld: uw leidingen voor de afvoer van afvalwater en/of regenwater tot aan de aansluiting op de openbare riolering.</p> <p>Voorwaarden: U moet uw privériolering laten keuren in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vóór de eerste ingebruikname</li> <li>- bij belangrijke wijzigingen aan de privériolering die de werking van het openbare rioleringsnetwerk kunnen bedreigen</li> <li>- na het vaststellen van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder</li> <li>- bij het aanleggen van een gescheiden riolering in de straat, met de verplichting om af te koppelen op uw privédoein.</li> </ul> <p>Deze keuring is verplicht bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering (sinds 1 juli 2011).</p>	
As built attest	<p>Is niet nodig omdat: Volgens de laatste wetgeving is vanaf 1 juni 2012 bij nieuwbouw, verbouwing en verkoop van een woning of niet-residentieel gebouw het voorleggen van een as-built attest verplicht. Deze datum kon echter niet worden aangehouden, aangezien er nog geen uitvoeringsbesluiten zijn gepubliceerd. Dit is dus nog niet verplicht.</p> <p>Evenwel zal er een asbestinventaris opgemaakt worden tegen de authentieke akte-verkoop.</p>	
Opslag stookolie attest	Is niet nodig omdat: er geen stookolietank aanwezig is.	
Opslag gas attest	Is niet nodig omdat: er geen gastank aanwezig is.	
Asbest attest	<p>Volgens weten en op verklaring van opdrachtgever: niet aanwezig, minstens niet in de zin van de wet opdat er melding moet van worden gemaakt. Bij verkoop of verhuur van een woning is de eigenaar niet verplicht een asbestinventaris van de woning ter beschikking te stellen. De potentiële koper of huurder heeft wel het recht hierover een clause te laten opnemen in het contract of in de notariële akte.</p> <p>Een asbestinventaris is wel verplicht bij grote renovatie- of sloopwerken in een woning. In dit geval moet voor de werken een asbestinventaris worden opgesteld zodat diegene die de werken uitvoert op de hoogte is van de mogelijke aanwezigheid ervan (CODEX art 148 decies). In bepaalde gevallen moet eerst het asbest weggehaald worden voor de eigenlijke werken kunnen starten.</p>	
Bijz. wetgeving - andere	Geen gekend.	
Verplichte formaliteit	Geen gekend.	
	<b>VOORKOOP-, VORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN</b>	<b>E.4.</b>
Privaat voorkeurecht	Neen.	
Privaat voorkeurecht	Neen.	
Recht tot wederinkoop	Neen.	

Publiek of ander voorrecht	<p>Zie in Annexe B.          uitoefeningen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen.          Belangrijk: De rangschikking van de begunstigde die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen.          Recht van voorkoop van toepassing op 13/11/2015 op het perceel 44082C0452/00X000.          Dichtstbijzijnde adres: undefined.          Soorttype – Begunstigde - Volgorde begunstigde          VWC Bijzonder gebied – Wonen - 1          VWC Bijzonder gebied - Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk1          VWC Bijzonder gebied – WoninGent - 1          VWC Bijzonder gebied – VITARE - 1          VWC Bijzonder gebied – ABC - 1          VWC Bijzonder gebied - De Gentse Haard - 1          VWC Bijzonder gebied – Volkshaard - 1          VWC Bijzonder gebied - Merelbeekse Sociale Woningen - 1          VWC Bijzonder gebied - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen - 2          VWC Bijzonder gebied - Stad Gent - 3</p>
	
Voorkooprecht voor natuurbehoud	Neen.
info	De verwerving is in dit geval een maatregel voor de bescherming van het natuurlijk milieu. De onroerende goederen die verworven worden door uitoefening van het voorkooprecht in het VEN en in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone, worden in de regel aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat.” Meer informatie hierover kan men terugvinden via: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx</a>
Voorkooprecht inzake ruilverkaveling	Neen.
info	Het recht van voorkoop ruilverkaveling wil de verwerving van onroerende goederen bevorderen om de agrarische structuur en de landinrichting te verbeteren. De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben in geval van verkoop van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. Meer informatie hierover kan men nalezen op: <a href="http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx</a>
Verkaveling	... die nog niet gerealiseerd is:
... in uitvoering	geen.
... in onderzoek	geen.
Ruilverkaveling	... die nog niet gerealiseerd is:
... in uitvoering	geen.
... in onderzoek	geen.
Nog andere	Geen gekend.
<b>PLUS- &amp; MIN-PUNTEN</b>	
	<b>F.</b>
Pluspunt	Het goed heeft een goede ligging, het is vlot bereikbaar maar toch rustig gelegen.
Pluspunt	De ligging vlak bij het op-en afrittencomplex van de E40/E17 en de R4.
Pluspunt	Het multifunctionele karakter van het goed.
Minpunt	Het pand is verouderd, maar zo kan een potentiële koper het goed naar eigen smaak en middelen aanpassen..

	<b>PRAKTISCHE INFO &amp; HULP</b>	<b>G.</b>
	<b>SUBSIDIES, FINANCIËLE &amp; ANDERE HULP</b>	<b>G.1.</b>
Europese subsidies & C°	<a href="http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm">http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm</a>	
Gewestelijke overheidssubsidies	Departement Economie, Werkgelegenheid, Binnenlandse Aangelegenheden en Landbouw, Markiesgebouw, Markiesstraat, 1, 1000, BRUSSEL, 02-553 39 02, 02-553 40 67, <a href="mailto:info@ewbl.vlaanderen.be">info@ewbl.vlaanderen.be</a> Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan, 20 bus 7, 1000, BRUSSEL, 02-553 83 11, 02-553 83 05, <a href="mailto:arohm@lin.vlaanderen.be">arohm@lin.vlaanderen.be</a> <a href="http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF">http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF</a> <a href="http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html">http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html</a>	
Provinciale subsidies	Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, T. 09-267 80 00, T. 0800-94 808, F. 09-267 80 99, of <a href="http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm">http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm</a>	
Gemeente-/stedelijke subsidies	Via dienst Ruimtelijke Ordening - zie hoger.	
Ontwikkelingsmaatschappijen	GOM-OOST-VLAANDEREN, Seminariestraat 2, 9000 GENT, 09 267 86 30, Fax 09 267 86 96.	
Monumenten-financiering	<a href="http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html">http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html</a>	
Subsidies in België per gemeente	<a href="http://www.premiezoeker.be">www.premiezoeker.be</a>	
Subsidies Regionaal	<a href="http://www.vlaanderen.be">www.vlaanderen.be</a> > Premies en subsidies, <a href="http://www.wallonie.be">www.wallonie.be</a> > Primes et subsides, <a href="http://www.bruxelles.irisnet.be">www.bruxelles.irisnet.be</a>	
Energie	<a href="http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule">http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule</a>	
	<b>LENINGEN &amp; C°</b>	<b>G.2.</b>
Subsidies	In bepaalde individuele gevallen, kunnen er misschien subsidies verkregen worden. Bevrraag uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie. <a href="http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;">http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva;</a> <a href="https://www.premiezoeker.be/">https://www.premiezoeker.be/</a>	
Sociale leningen	<a href="http://www.vlaamswoningfonds.be/">http://www.vlaamswoningfonds.be/</a>  <a href="http://www.sociaal-woonkrediet.be">www.sociaal-woonkrediet.be</a> <a href="http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html">http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html</a>	
Nog andere	Info via gemeente/stadsbestuur van de gemeente/stad waarin het goed gelegen is.	
	<b>Verzekering</b>	<b>G.3.</b>
	In Vlaanderen bestaat er een GRATIS verzekering voor bepaalde gevallen van verlies van inkomsten. Deze noemt "Verzekering gewaarborgd wonen", en meer info vindt men op <a href="https://www.wonenvlaanderen.be/index.php?page=267">https://www.wonenvlaanderen.be/index.php?page=267</a> . Of Phoenixgebouw, Koning Albert-II Laan 19 bus 40, 1210 Brussel, T 02 553 82 98. De Federatie voor Publieke Goederen, FED-net vzw, waakt over de kwaliteiten van de door haar erkende Bemiddelaars. Die moeten voldoen aan de beroepsbekwaamheid en de voorwaarden van de FED-net-CODEX. Enkel de alzo door FED-net erkende Bemiddelaars mogen dit label dragen. De bemiddelaars beschikken over hun groepsverzekering en individuele verzekering. Men zal zich vooraf bij deze hierover individueel naar vrije keuze bevragen. FED-net vzw zelf is verzekerd bij Concordia / Axia Belgium nv #7303793800092.	
	<b>VOORWAARDEN</b>	<b>H.</b>
Algemene voorwaarden	Zie in Annexe F.	
	<b>Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.</b>	
Bijzondere voorwaarden	<b>Aangezien wat de nutsvoorzieningen (verwarming, water, elektriciteit, signalen, e.a.) betreft, het pand door de verkoper verweven is met de aanpalende gebouwen (dienstencentrum en voormalig gemeentehuis), wordt het goed dat heden verkocht wordt aangeboden zonder nutsaansluitingen.</b> <b>Zodra verkocht, zullen alle nutsvoorzieningen losgekoppeld worden door de verkoper, en zal de nieuwe eigenaar moet instaan voor eigen nutsvoorzieningen op eigen perceel.</b> <b>De afkoppeling van de nutsvoorzieningen zal gebeuren in onderling overleg met de koper.</b> <b>In afwachting van de afkoppeling van gas- en elektriciteitsvoorzieningen zal de koper een</b>	

	<b>vergoeding voor het verbruik dienen te betalen aan de verkoper mits een forfaitair bedrag van 184,00€/maand.</b>
Belangrijke voorwaarde	<p>FED-net heeft alle publieke bronnen met informatie die betrekking heeft op dit goed en deze transactie nagekeken. En de opdrachtgever werd ook bevraged. De resultaten van die nakijken en bevragen werden in dit dossier vermeld en verwerkt.</p> <p>Er is ook informatie die niet in publieke bronnen vermeld staat (bijvoorbeeld: schulden aan RSZ, belastingen, administratieve boeten, private geschriften, en nog meer).</p> <p>Omdat "niemand tot het onmogelijke kan gehouden zijn", treft aan FED-net geen enkele verantwoordelijkheid indien nadien zou blijken dat dergelijke (nog) niet-publiek bekende elementen zouden bestaan (hebben), en die mogelijk een invloed op deze transactie zouden kunnen hebben (bijvoorbeeld: indien de hypothecaire schuldeiser geen handlichting (meer) zou willen verlenen). Het hoort uitsluitend aan de opdrachtgever om FED-net hierover tijdig te informeren, onverminderd de mogelijkheid dat de opdrachtgever dit ook niet zou weten.</p> <p>Het is bovendien de taak van de bemiddelaar van de geïnteresseerde om op alle persoonlijke vragen van zijn klant een antwoord te geven, en om alle gegevens en stukken na te kijken (mede om alles wat aan deze opvalt of wat deze te weten komt, aan FED-net te melden). Zo ook, als er in dit dossier vermeld staat dat "er aan de opdrachtgevers en/of FED-net niets bekend is", dat de bemiddelaar van de geïnteresseerde dit zelf moet opzoeken als zijn klant hem dit schriftelijk vraagt (bijv. per email).</p> <p>Iedere bemiddelaar die tot de vaststelling komt dat er iets in dit dossier (inbegrepen de annexes) zou afwijken van de reële toestand die aan deze bekend is geworden, heeft de plicht om dit onverwijld te melden via <a href="mailto:info@FED-net.org">info@FED-net.org</a>.</p>
	<b>VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN &amp; PRO FISCO</b>
	<b>I.</b>
Prijs	<p><b>De finale "transactieprijs"</b> komt tot stand na marktbevraging en bod/beloften via en zoals bepaald in het FED-net-systeem voor de stad Gent, zie in Annexe F.</p> <p>Zie het verkoopreglement in annexe F, artikel 5.4. en artikel 6</p>
voorschot modaliteiten	Het voorschot van 5% op de koopsom te consigneren op de derdenrekening van de door de opdrachtgever aangestelde notaris
saldo	Het saldo zal op eenvoudige vraag van de penhouder naar aanleiding van de ondertekening van de authentieke akte, op diens derden-rekening moeten overgeschreven worden.
solvabiliteitsbewijs	<p>Onder andere omdat</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een bieder geen bod mag uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening enz.;</li> <li>2. een bieder geen bod zal uitbrengen op roekeloze wijze, zoals bijvoorbeeld "zonder te weten dat deze over de gelden/middelen zal beschikken om datgene te betalen wat deze belooft te zullen betalen";</li> <li>3. een bod niet alleen gevolgen heeft voor die bieder, maar ook voor andere bidders en andere actoren, waarbij die bieder weet dat deze aansprakelijk is voor alle negatieve gevolgen van een onsolvabel bod;</li> <li>4. de opdrachtgever, FED-net en actoren, de grootst mogelijke zekerheid moeten hebben dat een bieder zal kunnen doen wat die belooft te zullen doen, gelden de volgende voorwaarden:</li> </ol> <p>is "relatief nietig*" en is "onvolwaardig**", ieder bod zonder bijvoeging van het solvabiliteitsattest. In zo'n solvabiliteitsattest moet een in België notoire financiële instelling "op eer" verklaren m.b.t. tot dat bod en die bieder(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• én, dat van deze bieder aan haar "geen negatieve antecedenten" gekend zijn,</li> <li>• én, dat met haar accurate kennis van de financiële toestand en draagkracht van deze bieder, "dat met de voor haar grootste mogelijke waarschijnlijkheid, die bieder over de nodige fondsen beschikt of zal kunnen beschikken, in eigen of vreemd vermogen, om de geboden prijs en de bijgaande onkosten te betalen (zonder dat dit enige beslissing / bevestiging inhoud van het toestaan van een lening aan die bieder).</li> </ul> <p>Wetende dat een verklaring op eer, aanleiding kan geven tot valsheid in geschriften en gebruik daarvan als men datgene dat men verklaart heeft, moedwillig fout verklaard werd.</p>
zekerheidstelling / waarborg	Er wordt in deze geen zekerheidstelling gevraagd, alleszins niet zolang er geen twijfel over de solvabiliteit van die bieder ontstaat.
Kosten zie hieronder meer >	<p><b>De transactieprijs is netto</b> in handen van de opdrachtgever.</p> <p>Alle directe en indirecte (on)kosten van en/of als gevolg van deze transactie, van welke aard en omvang ook, moeten (terug)betaald worden door de finaal weerhouden bieder met wie de transactie doorgaat.</p> <p>En dit ten laatste op het moment dat het finaliserende contract wordt ondertekend, of had kunnen ondertekend worden als die ondertekening dan niet zal gebeuren door toedoen van de weerhouden bieder. Of vroeger op eenvoudig verzoek van de penhouder of van FED-net.</p> <p>Deze (on)kosten ten laste van die bieder, zijn deze die zo ingeschreven staan in de wet, meer deze die ingeschreven staan in dit FED-net-dossier als voorwaarde van deze overeenkomst.</p> <p><b>Deze (on)kosten worden hieronder, zo concreet als mogelijk vermeld</b> naar aard en prijs in de mate dat die bekend is aan FED-net bij de redactie van dit dossier, dit indicatief en niet limitatief.</p> <p>Mede omdat de concrete berekening ook afhangt van het fiscaal en ander statuut van de bieder, raad FED-net aan om de berekening voor zijn persoonlijke situatie te vragen aan de bemiddelaar van de bieder (d.i. gratis), en/of aan zijn notaris of andere raadslieden, en/of aan de bevoegde dienst van het Ministerie van Financiën (die toegankelijk is hiervoor).</p>
> onkosten van actie	Alle kosten , inbegrepen deze van levering zijn ten laste van de weerhouden bieder. (Zoals dit o.a. is bij koop: én alle kosten van verkoop (art. 1593 B.W.) én alle kosten van levering (art. 1608 B.W.) zijn ten laste van de koper.)

> taksen op de transactie	Onder registratierechtenstelsel.
contractvorm	Omwille dat notariskosten geval per geval op concrete wijze dient bekeken te worden, en in hoofdzaak kan afhangen van de overnemer, bevroegt men dit concreet bij zijn notaris. Men kan ook algemeen kijken naar <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a> .
> schrijfkosten contract	Deze bevatten, afhankelijk van de vorm van het finaliserende contract en van het fiscaal stelsel, o.a.: honorarium e.a. van notaris, en registratie en/of BTW e.a. taksen. De omvang van deze zijn afhankelijk van de situatie van die bieder zelf (al dan niet klein beschrijf, verminderingen, vrijstelling (abattement), meeneembaarheid (rugzakje), teruggave, kwijting, afwijkende regels, enz.) . Hierover kan men één en ander zelf lezen o.a. op <a href="http://www.notaris.be">www.notaris.be</a> , van de overheid, enz. Hierover moet men zich zelf bevragen bij de zelf gekozen bemiddelaar die ieders persoonlijke situatie zal ontleden en alle vragen daarbij zo concreet als mogelijk zal beantwoorden.
> opmeting/afpalingkosten	Opmetingskosten ten laste van de koper: 750 €.
de FED-net-onkosten	Deze worden integraal betaald door die bieder wiens bod zal leiden tot de transactie, en met wie dus de overeenkomst tot stand zal komen. Dit, zoals dit o.a. ook het geval is bij een notariële openbare verkoop met recht van hoger opbod, en zoals dit ook ingeschreven staat in de Wet (o.a. art. 1593 en 1134 B.W.), en zoals dit alleszins een contractuele voorwaarde is in dit dossier. De betaler kan deze kostprijs voor 100% fiscaal als lasten of uitgaven recupereren, als hij dit mag afhankelijk van zijn persoonlijke situatie. De opdrachtgever heeft die FED-net-onkosten niet bijgeteld of ingerekend in zijn instelprijs voor het deel dat de weerhouden bieder moet betalen. En op die kosten worden ook geen aktekosten toegerekend, omdat dit geen deel is van de prijs, maar een schuld van de bieder-in-eigen-hoofde. De opdrachtgever zal niet overgaan tot de ondertekening van de authentieke akte, tenzij die FED-net-onkosten integraal geconsigneerd zullen zijn (inbegrepen het bedrag voor de BTW indien deze zich hier bovenop aan toevoegt). In dit geval heeft de bieder geen enkele verhaal op de opdrachtgever of op wie dan ook.
> de FED-net-onkosten bedragen	op de finale koopprijs <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,61%, zo de prijs het bedrag van tweehonderd vijftig duizend (250.000,00) niet overtreft, doch meer dan honderd vijfenzeventig duizend (175.000,00) bedraagt;</li> <li>• 4,02%, zo de prijs het bedrag van driehonderd vijfenzeventig duizend (375.000,00) niet overtreft, doch meer dan tweehonderd vijftig duizend (250.000,00) bedraagt</li> <li>• 3,32% zo de prijs het bedrag van vijfhonderd duizend (500.000,00) niet overtreft, doch meer dan driehonderd vijfenzeventig duizend (375.000,00) bedraagt;</li> <li>• 2,98% zo de prijs het bedrag van vijfhonderd duizend (500.000,00) overtreft.</li> </ul> <p>*Indien de koper BTW-plichtig is met recht van aftrek, wordt 21% BTW bovenop de voormelde FED-net-onkosten gerekend. De koper wordt vermoed BTW-plichtig te zijn, tenzij deze bij zijn bodformulier een attest van de BTW-administratie voegt waaruit het tegendeel blijkt. Als dit attest niet toegevoegd is, wordt deze BTW onherroepelijk bovenop de onkosten toegevoegd, onverminderd dat het attest nadien nog zou worden overhandigd.</p> <p>*Indien de FED-net-onkosten niet geconsigneerd worden binnen de zeven kalenderdagen na betalingsverzoek door FED-net vzw, zijn de FED-net-onkosten 0,5% hoger dan de voormelde percentages (toegerekend op de prijs). Zie meer in Annexe F.</p>
Extra verklaringen	Het geschrift van een transfer-overeenkomst (compromis e.a.) is een onderhands geschrift tussen partijen. Geen enkele Wet zegt dat dergelijk geschrift op 1 akte moet gebeuren. Er mogen meerdere acten zijn, en zelfs op verschillende datums. Zolang die akten maar dienen om het bewijs te leveren van wat tussen de partijen is, werd en zal worden overeengekomen. De Wet, men begrijpe in hoofdzaak de fiscale Wet, verplicht in sommige gevallen de partijen of één van hen, om verklaringen daarin neer te schrijven. Zo is dit bijvoorbeeld het geval in Vlaanderen inzake registratierecht: het abattement (art. 46 bis W.Reg.), de meeneembaarheid onder vorm van verrekening (art. 61, 3 W.Reg.) of onder vorm van teruggave (art. 212 bis R.Wtb.). Welnu, voor de gevallen door de Wet voorzien, verbinden de partijen zich om de aanvullende acten op te stellen die nodig of nuttig zijn, en deze te ondertekenen op eenvoudig verzoek van de andere, bij voorkeur mits verklaring en bijstand van hun notaris. In ieder geval ontlasten zij de bemiddelaar voor zoveel als nodig.
	<b>DE MANIER VAN HANDELEN</b>
	J.
	<b>HOE UW BOD UITBRENGEN ?</b>
	J.1.
	Zie in Annexe F verkoopreglement artikel 5.1. t.e.m. 5.3. ... waaruit samengevat:
	<b>STAP 1.</b> Omdat een kandidaat 100% goed moet geïnformeerd worden, mede omdat deze al zijn persoonsgebonden vragen moet beantwoord krijgen, én omdat een kandidaat de nodige professionele hulp moet genieten bij de formaliteiten, bij het termijnverloop en bij andere modaliteiten van bieden enz., én omdat deze zou kunnen terugvallen op de aansprakelijkheid van een professioneel, en diens professionele verzekering, is het een plicht: <b>iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.</b> (zie bovenaan in dit dossier meer hierover)
	<b>STAP 2.</b>

	<p><b><u>Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar</u></b> (die deze van de website <a href="http://www.FED-net">www.FED-net</a> kan downloaden via zijn professionele toegang).</p> <p>Het bod wordt uitgebracht in handen van de bemiddelaar, die vervolgens de verdere formaliteiten zal uitvoeren die daarmee samen gaan. Het bod moet in een door de bieder gesloten omslag aan diens bemiddelaar overhandigd worden. De bieder kan van diens bemiddelaar een fotokopie van het gesloten omslag ontvangen, met de melding van datum van ontvangst door deze.</p> <p>De bemiddelaar moet dan op persoonlijke verantwoordelijkheid het gesloten bod in de daartoe voorziene urne steken (binnen de daartoe voorziene termijn). De plaats en de dagen en de uren waar die urne zich zal bevinden, staat voor de bemiddelaars gepubliceerd op <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>.</p> <p>Iedere bieder (en diens bemiddelaar) moet er over waken dat <b>altijd de laatste versies van het dossier en de annexes, van de stukken en formulieren</b>, gebruikt worden.</p> <p>Op een bodformulier mag er niets doorgehaald en/of bijgeschreven, toegevoegd worden. Dus ook geen opschortende voorwaarden. Een doorhalingen en/of toevoegingen als niet geschreven en onbestaande worden beschouwd en behandeld, en dat zo'n bod "contractueel relatief nietig" is (zie hoger hierover meer toelichting).</p>	
info prijzen en termijnen	<p>Enkel de datums en de prijzen die gepubliceerd worden op de officiële website (<a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a>).</p> <p>Vermeldingen van datums en prijzen in e-mailen, of andere vormen van communicatie, zijn louter indicatief en onder voorbehoud zelfs van vergissing, en hebben geen rechtskracht.</p>	
concreet	<p>De concrete informatie over de aftelperioden en over de biedingen, en over het verloop van dit aanbod, en meer ...</p> <p>&gt; die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier, &gt; die leest men met alle details op de website <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> &gt; ga naar het aanbod met de GMnummer hetwelk in dit dossier vermeld wordt.</p>	
	<b>BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD</b>	J.2.
	<p>Zie in Annexe F, verkoopreglement artikel 5.4.</p> <p>In memo: Afhandeling van het hoogste bod:</p> <p><b>1° Indien het hoogste geldig uitgebracht bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag</b></p> <p>waarover de Stad Gent beschikt, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.</p> <p><b>2° Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt,</b></p> <p>zal dit bod worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die vrij is al dan niet toe te wijzen. Als de verkoopprocedure ingehouden wordt (bij gebrek aan enig bod of bij niet-aanvaarding van een bod onder de schattingsprijs), kan geen nieuwe openbare verkoopprocedure opgestart worden gedurende het volgende jaar. De Stad Gent behoudt zich dan wel de vrijheid voor om het goed een andere invulling te geven in het kader van algemeen belang of eventueel onder een andere formule, bijvoorbeeld via wedstrijd of dergelijke, aan de markt aan te bieden.</p>	
	<b>PLANNEN &gt; Commentaar</b>	K.
	In Annexe A.	
	<b>STATISTISCH MATERIAAL en nog andere</b>	L.
	<b>Nationaal Instituut Statistiek</b>	L.1.
Prijzen uit notariële akten	In Annexe E gevoegd.	
	<b>FED-net resultaten</b>	L.2.
	<p>Op <a href="http://www.FED-net.org">www.FED-net.org</a> kan men een aantal prijs- en andere gegevens vinden die nuttig zijn om weten.</p> <p>Let wel: niet alle resultaten staan op de website gepubliceerd. Maar enkel die gegevens waaromtrent én opdrachtgevers én kopers/huurders/e.a. nemers aan FED-net toelaten om deze te publiceren.</p>	



### Kort overzicht van het verloop van het Objectieve Aanbod GM03040

Deze objectieve verkoop verloopt in een aftel-periode tussen twee datums:

1° “de **startdatum**”, zijnde de datum vanaf de dag waarop de bezichting mogelijk is,

2° “de **finale-bieding-datum**”, zijnde de datum waarop ten laatste een gesloten bod kan ingediend worden.

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 [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org).

Op de publieke zitting mag iedereen aanwezig zijn, ongeacht of men al dan niet een bieding uitgebracht heeft.

Deze startdatum, deze finale-bieding-datum en de datum, het uur en de plaats van opening van de urne en de gesloten biedingen, staan concreet vermeld op

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) >ga naar het dossier (zie net GMnummer hierboven vermeld) >kies/klik daar op Biedingen en termijnen,

of klik op de volgende link + over de biedingen & termijnen >> .

Tussen de startdatum en de finale-bieding-datum worden noch geboden prijzen (die trouwens in gesloten omslagen zitten), noch het aantal gesloten biedingen gepubliceerd of medegedeeld.

Dit aantal en de geboden prijzen wordt gepubliceerd meteen na de gezegd opening op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org).

Enkel dit niet draft «FED-net-dossier met bijhorende Annexen» laatste versies op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) hebben rechtskracht.