

OPSCHRIFT

Vergadering van 2 december 2015

Besluit nummer: 2015_GR_01011

Onderwerp:

Aanpassing van de lopende bemiddelingsopdracht voor de verkoop van de stadseigendom te Gentbrugge, Klokstraat 25 overeenkomstig de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten op 26 oktober 2015 tussen Stad Gent en FED-net vzw - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de aanpassing van de lopende bemiddelingsopdracht overeenkomstig de modaliteiten van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten op 26 oktober 2015 tussen Stad Gent en FED-net vzw, voor de verkoop van de pastorie, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), aan en nabij de Klokstraat 25, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eenentwintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 418/W/6, met een oppervlakte volgens kadaster van 1.966 m² en volgens meting van 1.875,40 m².

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';
- Samenwerkingsovereenkomst de dato 26 oktober 2015 gesloten tussen Stad Gent en FED-net vzw voor de organisatie en de coördinatie van de verkoop van stadseigendommen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- samenwerkingsovereenkomst Stad Gent - Fed-net
- aangepaste verkoopbundel
- verkoopreglement
- financiële bijlage (informatief)
- uittreksel schattingsverslag

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

In zitting van 20 oktober 2014 heeft de gemeenteraad goedkeuring verleend aan de opstart van de bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van de pastorie gelegen te Gentbrugge, Klokstraat 25, overeenkomstig de samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Stad Gent en Fed-net vzw op 27 juni 2011.

Sedert de opstart van de verkoop begin november 2014 werd geen geldig bod gelijk aan of hoger dan de instelprijs van €780.000,00 uitgebracht. Wel waren er kandidaat-kopers die een bod wensten te doen onder de schattingsprijs, wat onder het toen hangbaar reglement niet mogelijk was.

De verkoopprocedure werd intussen bij gemeenteraadsbesluit van 26 oktober 2015 geoptimaliseerd op vele punten, waaronder ook de mogelijkheid om een gefundeerd bod te doen onder de schattingsprijs, welk bod aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd om dit al dan niet te aanvaarden.

Het lijkt ons daarom zinvol de verkoop herop te starten onder deze nieuwe procedure.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hiertoe wordt het aangepaste verkoopdossier, conform de modaliteiten van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten de dato 26 oktober 2015 tussen de Stad Gent en FED-net vzw, ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

In gemeen overleg tussen de Stad Gent en FED-net vzw wordt een biedingsperiode van twee en halve maand voorgesteld, die zal ingaan volgend op de goedkeuring door de gemeenteraad (voorziene startdatum op 16 december 2015 en finale-bieding-datum op 1 maart 2016).

In deze wordt uitsluitend de wijze van verkoping aangepast. Alle overige inhoudelijke lasten en voorwaarden betreffende de pastorie, meer bepaald de plannen, stedenbouwkundige inlichtingen, het gebruik, het genot en andere notariële gegevens, blijven onverkort gelden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad de dato 20 oktober 2014.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed: de aanpassing van de lopende bemiddelingsopdracht overeenkomstig de modaliteiten van de nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten op 26 oktober 2015 tussen Stad Gent en FED-net vzw, voor de verkoop van de pastorie, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), aan en nabij de Klokstraat 25, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, eenentwintigste afdeling, sectie A, perceelnummer 418/W/6, met een oppervlakte volgens kadaster van 1.966 m² en volgens meting van 1.875,40 m², op basis van de verkoopbundel met alle lasten en voorwaarden van de verkoop die 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: FED-netonkosten ten laste van de koper.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2016	
403070000	2600100	NIET-RELEVANT	550.000€	550.000€
403070000	2610100	NIET_RELEVANT	230.000€	230.000€

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Voormelde financiële gegevens betreffen, behoudens het dj. 2016 in plaats van dj. 2015, een herneming zoals reeds goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen de dato 25 september 2014.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- aangepaste verkoopbundel

FED-net

® since 1998

Federatie voor advies & objectieve verkoop
voor onroerende overheidsgoederen & verplicht te verkopen private goederen v.z.w.

La Fédération pour le conseil et la vente objectivée
de l'immobilier du secteur public & des biens privés menacés de vente forcée a.s.b.l.

www.FED-net.org > Referentie **GM03040 9050 GENT Gentbrugge Klokstraat 25**



Objectief Aanbod « **ZONDER INSTELPRIJS** »

> informatieve schattingswaarde 780.000 EURO

EPC 601 kWhEP/m²/jaar
Grondoppervlakte ca. 1.875 m²

In opdracht van



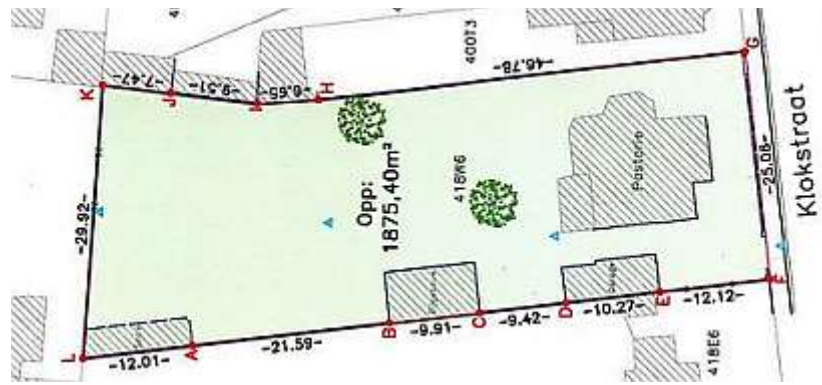
TE KOOP

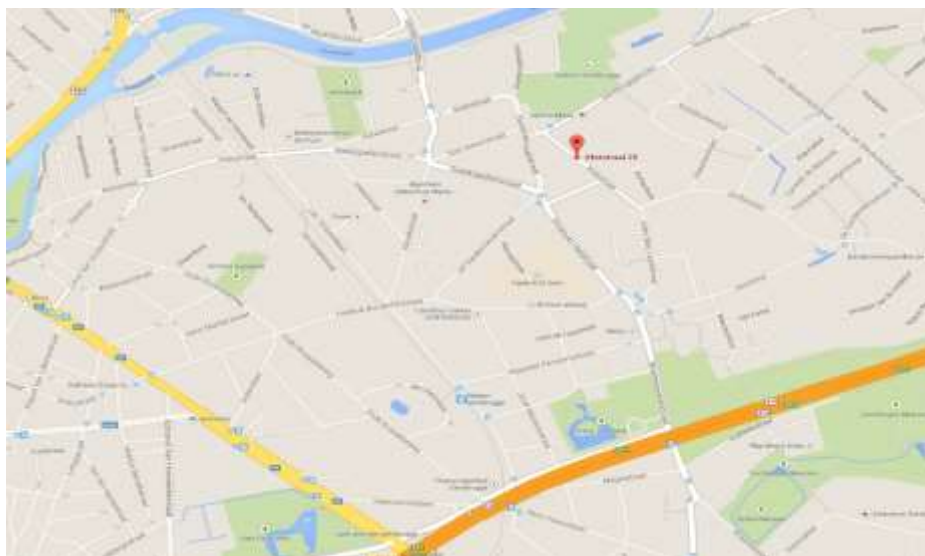
Bezichtiging en complete info, gratis,
via uw persoonlijke bemiddelaar, die u zelf kiest.

	OPBOUW van het FED-net-dossier	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.
	Het FED-net-systeem > samenvatting termijnen	op laatste blad
Annexe A	Plannen; Hypothecair getuigschrift.	in bijlage
Annexe B	Aanstippingslijst ... Ruimtelijke Ordening - Publiekrechtelijke Zakelijke Rechten; Brief van Afdeling Onroerend Erfgoed	in bijlage
Annexe C	OVAM bodemattest; EPC; Elektriciteitskeuring; Asbest inventaris; Attesten van 'reiniging, lediging en vulling' + 'buitendienststelling' van deze stookolietank.	in bijlage
Annexe D	Reinigingsattest schoorsteen en warmtebron; Keuring aardgasinstallatie.	in bijlage
Annexe E	Schatting	in bijlage
Annexe F	schrijven Onroerend Erfgoed. Wetenschappelijke studie, louter informatief en zonder contractuële waarde. (Deze Annexe moet niet geparafeerd worden bij bod)	in bijlage
Annexe G	Prijzen uit notariële akten (NIS) (Deze Annexe moet niet geparafeerd worden bij bod)	in bijlage
Annexe H	Het verkoop-reglement: "Het FED-net-systeem zoals toepasselijk voor dit aanbod vanwege de stad Gent."	in bijlage
Gebruikte afkortingen	"n.a." = niet actief = niet beschikbaar, niet toepasselijk "n.s." = niet significant = zonder betekenis "p.m." = pro memorie = hier en nu bestaande, maar nog niet concreet bekend of niet relevant	

Transactie	TE KOOP	
Aard	Authentieke Pastorie met aanhorigheden en grond.	
Insteelprijs	geen	zie in Annexes E en H.
Informatieve schattingswaarde	780.000 EURO	
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 www.FED-net.org, 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 > www.FED-net.org > 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 www.FED-net.org, of telefoneer naar +32 (0)477972648 (enkel algemene info, ook voor bemerkingen over bemiddelaars).</p>	
* Betreffende de schatting	<p>* Op verzoek , kan een afspraak worden gemaakt, ten kantore van de deskundige ten einde het volledig taxatierapport in te zien.</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 info@mentor.be</p>	
Reden	Dit aanbod is een "Administratieve daad van goed bestuur".	
	DE PLAATS	A.
Postcode & Gemeente	9050 GENT Sint-Amandsberg.	
Straat & nr.	Klokstraat, 25	
Naam	Pastorie van Sint-Amandsberg, ook gekend als "Villa des Roses".	
Streek	Leiestreek.	
Uitzicht	Het pand is gelegen vlakbij het dorpscentrum. Vanop het perceel heeft men zicht op de rijwoningen in de straat.	
Buurt	Stadskern; residentieel; woonkern.	
	Overwegend eigenaars; overwegend mensen middelbare leeftijd; buurt met authentiek karakter.	
	Buren in nabijheid.	
Werkgelegenheid	Er is ruim voldoende werkgelegenheid in Gent en Gent is een aantrekkingspool voor werkgelegenheid en er komen ook behoorlijk wat pendelaars naar Gent.	
Onderwijs	De Stad Gent beschikt over een groot aantal scholen met diverse studierichtingen, filosofieën en methodieken, types onderwijs... verspreid over het centrum en de randgemeenten van Gent. Het stedelijk onderwijs van de Stad Gent omvat: een 30-tal basisscholen (kleuterscholen en lagere scholen) met 44 vestigingsplaatsen, secundair onderwijs met een brede waaier aan opleidingen,	

	<p>buitengewoon onderwijs types 1, 2, 3, 5 en 8 en opleidingsvormen 1, 2, 3 en 4; vol- en deeltijds kunstonderwijs; tweedekansonderwijs; volwassenenonderwijs. Gent biedt hoger onderwijs aan de Universiteit Gent en aan vier hogescholen: - de Hogeschool Gent; - de Arteveldehogeschool; - de Katholieke Hogeschool Sint-Lieven; - de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst Sint-Lucas</p>
Cultuur	<p>Gent heeft een uitgebreid aanbod aan musea die men kan bezoeken: - De School van Toen - De wereld van Kina: Tuin - De wereld van Kina: Huis - S.M.A.K. - MIAT - Museam voor Schone Kunsten - Het Huis van Alijn - Museum Dr. Guislain - Design Museum Gent - Sint-Pietersabdij - STAM – Stadsmuseum Gent - Museum Arnold Vander Haeghen - Museum Zusters van Liefde</p> <p>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.</p>
Winkels	<p>ent beschikt over verschillende winkelbuurten die zich vaak op wandelafstand van elkaar bevinden, de belangrijkste zijn: - Bennesteeg – Sint-Niklaasstraat Mode voor iedereen, maar vooral voor kinderen, in deze straten in de schaduw van de Veldstraat. - Brabantdam – Vlaanderenstraat – Zuid Stijlvolle dames- en herenmode alom en originele interieurzaken. - Henegouwenstraat Gelegen in het verlengde van de Volderstraat vind je verschillende luxe boetieks. - Jan Breydelstraat – Burgstraat Liefhebbers van curiosa, kunst en antiek komen hier beslist aan hun trekken. - Kortedagsteeg – Walpoortstraat – Sint-Pietersnieuwstraat Hoofdzakelijk mode, casual chic voor iedereen, soms in prestigieuze locaties. - Langemunt-Veldstraat Van oudsher dé winkelstraten van Gent met vestigingen van grote en kleine winkelketens. - Mageleinstraat – Kalandeborg – Koestraat Winkelwandelen langs vooral Belgische mode voor jong en ouder, watertanden langs zoete en hartige delicatessen. - Onderbergen Een aangename en stijlvolle winkelstraat, evenwijdig met de Veldstraat. - Serpentstraat – Baudelostraat – Oudburg In de onmiddellijke buurt van de Vrijdagmarkt vestigden zich een schat aan winkeltjes die niet onder één noemer te vatten zijn. - Volderstraat – Hoornstraat De breedste dwarsstraat van de Veldstraat. - Zuidcentrum Een overdekt winkelcentrum gelegen in het centrum, dicht bij de op- en afrit van de snelweg. Maar Gent beschikt ook over voldoende warenhuizen zoals, GB, Colruyt, Aldi, Liddle...</p>
Toegankelijkheid van het goed	Het goed is vlot toegankelijk, met een ruime oprit.
Openbaar vervoer	Trein, bus, op respectievelijk 1km en 110m
Wegenplan & reisroute	<p>Als men op de E17 Antwerpen-Gent, richting Gent rijdt: - Neem afslag 10-Gentbrugge richting N9/Gentbrugge en volg dit voor 350 m; - Voeg in op Land van Rodelaan en volg dit voor 1,0 km; - Sla linksaf naar de Braemkasteelstraat en volg dit voor 400 m; - Weg vervolgen naar Emanuel Hielstraat en volg dit voor 280 m; - Sla rechtsaf naar de Antoon van Dyckstraat en volg dit voor 150 m; - Sla linksaf naar de Klokstraat en volg dit voor 84 m. - Bestemming bereikt.</p>





	INFO & BEZICHTIGING	B.
--	--------------------------------	-----------

Info & bezichtiging	<p>Via uw eigen gekozen bemiddelaar (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>	
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	TECHNISCHE ELEMENTEN & MILIEU	C.
--	------------------------------------------	-----------

	ELEMENTEN & STAAT	C.1.
--	------------------------------	-------------

Bouwjaar	ca. 1897	
Oriëntatie	Vanaf de grond in de richting van de straat kijkend, kijkt men in de richting zuid-west.	
Gebouw gevelbreedte	ca. 11,00m	
Terrein - straatbreedte	ca. 25,00m	
Terrein - tot. grondoppervlakte	Volgens kadaster: 1,966m ²	
Terreinvorm & gem. breed / diep	ca. 1875,00m ²	
Terrein - bodemstaat & -bezetting	Het terrein is deels bebouwd, deels aangelegd als oprit en achteraan is er een aangelegde tuin.	
Type bebouwing	Open.	
Vorm van hoofdgebouw	Het hoofdgebouw heeft hoofdzakelijk een rechthoekige vorm met een aantal uitsprongen.	
Bijgebouwen	Achter het hoofdgebouw staat er een tuinhuis achteraan in de tuin. En een bijgebouw dat dienst doet als vergaderruimte. Naast de woning staat er ook een ruime afzonderlijke garage. Achteraan is er nog een serre aanwezig (constructie in overwegend glas).	
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 339,00 m ² + ca.111,00 m ² kelder	

	De totale vloeroppervlakte netto van de woning bedraagt bij benadering 338,7m ² , waaraan zich toevoegt 2 bijgebouwen en een serre.	
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 140,00m ² net. (171,00m ² brut.)	
Configuratie van het ganse goed	Het is voornamelijk een rechthoekig perceel, het hoofdgebouw is gebouwd ongeveer in het midden van het perceel.	
gelijkvloerse verdieping	Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich een inkomhal, een gang, een bureel, een voorplaats, 2 livingruimtes, een veranda, een eetplaats, een keuken, een sas, een afzonderlijk toilet.	
1° verdieping	Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop en nachthal, 4 slaapkamers en een berging.	
2° verdieping	Er is een ruime zolder met een overloop, en 4 zolderbergingen.	
3° verdieping	Geen	
4° verdieping	Geen	
5° verdieping	Geen	
x° verdieping	Op de tussenverdieping (0,5) bevinden zich een overloop, een afzonderlijk toilet en een badkamer.	
ondergronds	Er is een ruime kelder met een gang, 2 ruime kelderbergingen, een cv-kelder, een wijnkelder en een kolenkelder.	
zolder	Zie verdieping 2.	
Staat van onderhoud & vetustiteit	Direct bewoonbaar.	
Materialen - hoofdgebouw & alg.	buiten:	binnen:
de muren	Gevelsteen.	Steen.
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister.
deuren	Hout.	Hout.
ramen	Hout.	Hout.
beglazing	Enkel, dubbel, trippel.	n.s.
vloeren	Steen.	Steen, hout, kunststof.
daken buiten* - plafonds binnen	Pannen.	Pleister. Zadeldak.
loodgieterij	PVC.	Traditioneel.
isolatie	Geen.	
Nutsvoorzieningen - aanwezig	aangesloten:	in de straat:
elektriciteit	Ja*.	Goede staat, sommige aan vernieuwing toe.
gas	Ja.	
telefoon	Ja.	
kabel TV	Ja.	
satelliet TV	Neen.	
parlofoon	Neen.	
videfoon	Neen.	
inbraakbeveiliging	Neen.	
brandalarm	Neen.	
brandblusmateriaal	Neen.	
waters - toevoer	Leidingwater.	
waters - afvoer	Openbaar riool.	
Tuin	Ja, met zeer mooie bomen.	
Verwarming	Centrale verwarming.	Thermische kranen.
energie - voor verwarming	Leidinggas.	

Energie - anders dan verwarming	Geen.
alternatieve energie	Geen
	MILIEU & EXPLOITATIE
	C.2.
Bodem	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.
info	OVAM, Stationstraat 10, 2800 MECHELEN, 015 28 42 84, fax 015 20 32 75, info@ovam.be, www.OVAM.be.
toelichting inzake bodemtoestand	Er zijn op dit adres geen VLAREM-vergunningen afgeleverd voor risico-inrichtingen zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet en kolom 8 van Bijlage 1 van het VLAREM I



Stookolietank	Ja, en deze moet niet verwijderd worden. Conform VLAREM volstaat een buitengebruik stellingsattest van de tank. Zie in Annexe C de attesten van 'reiniging, lediging en vulling' + 'buitendienststelling" van deze stookolietank.
Gastank	Neen.
Grondwaterwinn. >500m ² /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.

	FINANCIËEL	D.
--	-------------------	-----------

	OPBRENGSTEN	D.1.
--	--------------------	-------------

Opbrengsten	n.s.
-------------	------

	ONKOSTEN & LASTEN	D.2.
--	------------------------------	-------------

Kadastraal inkomen	KI voor index.	KI nà index.	
	1.147,00 €	x 1,7000 in 2014	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: http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95 Brussel: http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp Wallonië: http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9compte_immobilier		
waarin opcentiemen	Voor de gemeente: 1450; voor de provincie: 295; voor het gewest:2,50%		
Taksen, andere dan KI-voorheffing	Concreet voor dit goed (en zijn toekomstige gebruiker) zijn er hiervoor te onderlijnen, de volgende: 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.	
	MEDE-EIGENDOM	D.3.
Mede-eigendom	Er bestaat geen gedwongen noch verplichte mede-eigendom. Onverminderd eventuele gemene muren of afsluitingen, maar daarover werd aan FED-net niets medegedeeld.	
	JURIDISCH	E.
	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 bidder. 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 meldingen hebben ook geen enkele contractuele waarde, noch enige andere rechtskracht.	
	KADASTRALE & METRIEKE BEKENDHEID	E.1.
Kadastrale legger	Een attest werd afgeleverd, zie scanning.	



aard - stedenbouwkundig
Gewestelijk Uitvoeringsplan

Woongebied.
 Op deze plaats is het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" van kracht.



Bijzonder Plan van Aanleg
Zonaliteit
Registers
meer info over structuurplan
meer info over plannenregister
meer info over vergunningen algemeen

Nvt.
 Geen zonevreemde constructie.
 structuurplan: plannenregister: vergunningen: onbebouwd: ontvoogd:
 ja ja ja ja ja
 Het Ruimtelijk Structuurplan Gent werd definitief goedgekeurd door minister Van Mechelen op 9 april 2003 in de Gentse universiteitsbibliotheek. Het volledige Ruimtelijke Structuurplan Gent kan men downloaden via: <http://www.gent.be/eCache/THE/1/706.cmVjPTE2OTU00A.html>
 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> Voor alle stedenbouwkundige inlichtingen (bestemming van het perceel, bouwmogelijkheden) wendt u zich eerst tot het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. tel. 09 266 79 50, e-mail: loketsod.gent@gent.be. Deze Afdeling actualiseert het plannenregister en beheert het register op de onbebouwde percelen.
 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.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP
meer info over ontvoogd	e 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.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding
Vergunningen concreet	Daterend van voor de wettelijke verplichting.
Watertoets en overstromingskaarten	Gemeente Gent Waterbekken Beneden-Scheldebekken Dit punt stroomt af naar: Zeeschelde met als beheerder: Waterwegen en Zeekanaal NV – Afdeling Zeeschelde met als categorie: Bevaarbaar Overstromingsgevoeligheid Niet overstromingsgevoelig



Huidig gebruik	De huidige bewoner zal het pand verlaten hebben eind oktober 2014. Vervolgens is er nog tijdelijk een bezetting ter bedde in afwachting van de verkoop, vrij bij akte of mits 1 maand vooropzeg.
Toegelaten gebruik	<ul style="list-style-type: none"> - De totale vloeroppervlakte is groter dan 250m², waardoor het pand geen te beschermen eengezinswoning is. In dit geval kan een hoofdfunctie zoals diensten, horeca gemeenschapsuitrustingen en dergelijke toegelaten worden voor zover zij geen te grote verkeersaantrekkende functie uitoefenen. - De woningtypetoets van Gent geeft een negatief advies voor een opdeling naar een meergezinswoning. Indien hier toch een woonoppervlakte van aanzienlijk groter dan 250m² aanwezig zou zijn, dan kan de mogelijkheid om toch af te wijken op de woningtypetoets nog verder onderzocht te worden. Het aantal woongelegenheden mag dan zeker niet meer dan 1 per bouwlaag bedragen en de normen van het algemene bouwreglement (onder andere 1 woontiteit van minstens 80m²) blijven van toepassing. <p>Gelet op waardevolle indeling van de gelijkvloerse bouwlaag, de ligging van de inkom centraal in de woning en de trap achteraan is een opdeling zeker niet evident. Een voorstel tot een opdeling moet grondig worden onderzocht door de diensten Stedenbouw, Monumentenzorg en de Brandweer.</p> <p>Bij voorkeur wordt eerst gezocht naar een vorm van geschakelde woningen (intern geen gemeenschappelijke delen, elk een voordeur aan de buitengevel).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij voorkeur wordt de woning behouden als eengezinswoning, eventueel met op de gelijkvloerse bouwlaag een praktijkruimte. Deze invulling toont het meeste respect voor deze waardevolle woning. - Het aparte gebouw in de tuin (links) kan eveneens worden gebruikt voor praktijkruimte. <p>De hiervoor opgesomde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de minimale. Afhankelijk van de concretisering van een aanvraag, kunnen bijkomende voorwaarden gesteld worden gekoppeld aan de nieuwe functie. Het is dan ook aangewezen om een concreet projectvoorstel steeds voor te bespreken met de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning.</p> <p>De contactpersoon van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijk Planning: Sandra Cours, tel 09 266 7846.</p>
Ruimtelijke ordening, nuttige info	Afhankelijk van de bedoeling van de geïnteresseerde, zich bevragen bij:

info Gemeente	Voor alle stedenbouwkundige inlichtingen (bestemming van het perceel, bouwmogelijkheden) 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 – 6 ^{de} 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.lieken@lin.vlaanderen.be.
Inventaris Erfgoed	IOE relict : Villa des Roses – Inventaris : http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/26480
Monumenten & Landschappen	<p>Zie ook in Annexe F over de inventaris van onroerend erfgoed.</p> <p>Het gebouw wordt daarin als volgt beschreven. "Nummer 25. Zogenaamde "Villa des Roses", volgens kadastragegevens van 1897. Sinds 1910 dienst doende als pastorie. Ruime neogotische villa met tuin aan de straatkant afgesloten door ijzeren hek; wagenhuis van 1901 links en een hemelboom in de voortuin. Bakstenen gebouw van twee bouwlagen onder snijdende zadeldaken (leien) met centraal plat dakje afgezet met ijzeren nokhek, twee kleine houten dakkapellen met houten windborden en ijzeren bekroning. Gevels met sierankers. Voorgevel van vier traveeën met verwerking van natuursteen voor de venster- en deuromlijstingen en boogveldvulling. Rechts uitspringend risaliet van drie traveeën met trapgevel, topstuk met ijzeren bekroning. Rechthoekige vensters ingeschreven in rondboogvormige spaarvelden; latei op geprofileerde imposten en boogveld met blinde tracerwerkvulling. Portiek op linkerhoek van risaliet met rondbogen op zuilen; markerende booglijsten. Achter- en zijgevels (trapgevel met aansluitende lijstgevel) voorzien van aflijnende baksteenfriezen. Rechterzijgevel met polygonale houten veranda met plat dak."</p> <p>Het pand in neogotische architectuurstijl is gaaf bewaard gebleven en vormt samen met zijn omgevingsaanleg (tuinaanleg en bomen, hekken, serre, bijgebouwen,...) een bouwhistorisch en architecturaal waardevol te behouden geheel dat in zijn typologie uniek en beeldbepalend is. Naar kandidaat-kopers geeft de dienst Monumentenzorg en Architectuur volgende voorwaarden en richtlijnen mee.</p> <p>Het pand met zijn omgevingsaanleg moet integraal behouden blijven. Eventuele wijzigingen en of kleine aanpassingen aan de gevels, de bedaking en aan het interieur van het hoofdgebouw dienen beperkt te blijven. Wijzigingen aan de bijgebouwen in de tuin voor functies gerelateerd aan het hoofdgebouw zijn bespreekbaar. Alle wijzigingen en aanpassingen dienen vooraf besproken en goedgekeurd te worden door de dienst Monumentenzorg en Architectuur (contactpersoon: Mieke Vincent, tel. 09/269.37.50). Alle aanpassingen zowel voor het exterieur als voor het interieur dienen met respect voor de bestaande structuur en de bijhorende architecturale karakteristieken van het gebouw te gebeuren. Het behoud van waardevolle architecturale elementen (bv. trap, schouwen, vloeren, binnendeuren, afwerking van plafonds, enzovoort) is het uitgangspunt. Er lopen gesprekken met Onroerend Erfgoed om de bomen te beschermen, alsook het pand en de volledige omgevingsaanleg.</p> <p>Onroerend Erfgoed heeft het goed opgenomen op de lijst van beschermingswaardig erfgoed.</p> <p>Dit wil zeggen dat het goed 'in aanmerking komt' om beschermd te worden, maar er zijn geen concrete vooruitzichten om het pand effectief te beschermen als monument (krachtens Ministerieel Besluit). Tot zolang kunnen de eigenaars dan ook geen subsidies krijgen bij restauratiewerken.</p>
Dienst onroerend erfgoed	<p>Zie ook in Annexe F de brief van Onroerend Erfgoed.</p> <p>Onroerend Erfgoed kan zich vinden in de voorwaarden en adviezen van de Groendienst en Dienst Monumentenzorg en Architectuur. Bij een bescherming als monument zouden dezelfde voorwaarden door het agentschap worden opgelegd. Ter aanvulling wil Onroerend Erfgoed het beeldbepalende karakter en de hoge ensemble- en intrinsieke waarde benadrukken van de neogotische villa, wagenhuis, bijgebouw en grote deels ommuurde tuin met straatsiersmeedwerk en waardevolle groencomponenten (twee rode beuken, hemelboom, esdoorn, en taxus als rest van een oude haag).</p> <p>Bij Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen zijn Mevr. Linda Wylleman (09 276 24 52) en Mevr. Annelies Schepens (09 276 24 55) respectievelijk bevoegd voor advisering omtrent bouwkundig en landschappelijk erfgoed in de regio van Gentbrugge.</p>
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.
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 voorkeuren, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een verkavelingsvergunning 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 voorkeuren rust, in de zin van artikel 2.4.1; 5° of voor het goed een verkavelingsvergunning 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 stamomtrek 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; 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor: a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval, b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, 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; 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt; 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; 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.
	Om aan de Wet te voldoen: qua stedenbouwkundige vergunning: zie onder nr. E.3. in dit dossier. qua meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister: zie nr. E.3. in dit dossier. qua dagvaarding: dat er volgens de opdrachtgever geen bekend is, indien dit niet uitdrukkelijk wordt behandeld onder nr. E.3. in dit dossier. qua verkavelingsvergunning: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.2. van dit dossier; qua voorkeuren: dat er aan de opdrachtgever niets bekend is, anders wordt dit behandeld onder nr. E.4. van dit dossier.
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 coördinatiedagboek, het postinterventiedossier en de coördinatiestructuur.
Keuring elektrische installatie	In Annexe.
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is bij nieuwbouw.
Energie Prestatie Certificaat	601 kWhEP/m ² /jaar.
CO2 attest	In Annexe.
Opslag stookolie attest	Is aanwezig, en is gereinigd en buiten dienst gesteld. In Annexe.
Asbest attest	In Annexe.

Andere attestaten	Zie in Annexe.
VOORKOOP-, VOORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN	
E.4.	
Privaat voorkooprecht	Neen.
Privaat voorkeurrecht	Neen.
Recht tot wederinkoop	Neen.
Publiek of ander voorrecht	Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbiedingen en uitoefeningen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen. Belangrijk: De rangschikking van de begunstigten die een identieke volgorde hebben in onderstaande lijst is willekeurig en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen. Geen recht van voorkoop van toepassing op 29/07/2014 op het perceel 44022A0418/00W006. Dichtstbijzijnde adres: Meidoornhof 48, Gent.



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: http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/natuur/Pages/default.aspx
Voorkooprecht voor natuurbehoud	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: http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx
Voorkooprecht inzake ruilverkaveling	Neen.
Verkaveling	Niet van toepassing.
in uitvoering	Neen.
in onderzoek	Neen.
Ruilverkaveling	Niet van toepassing.
in uitvoering	Neen.
in onderzoek	Neen.
Nog andere	Geen gekend.
PLUS- & MIN-PUNTEN	
F.	

	Pluspunt	De woning biedt veel mogelijkheden.
	Pluspunt	De woning heeft een rijke geschiedenis en het is een karaktervolle woning.
	Pluspunt	De woning beschikt over een ruime parking en een grote tuin.
	Minpunt	De woning moet opgefrist worden.
		Ingeval van bescherming als monument zijn verbouwingen aan een aantal richtlijnen gebonden. Voordeel is wel dat de eigenaars subsidies kunnen aanvragen voor de restauratie van het pand. Maar dit is hier (voorlopig) niet van toepassing.
		PRAKTISCHE INFO & HULP
		G.
		SUBSIDIES, FINANCIËLE & ANDERE HULP
		G.1.
	Europese subsidies & C°	http://europa.eu.int/geninfo/info/contact/citizens/index_nl.htm
	Gewestelijke overheidssubsidies	Departement Economie, Werkgelegenheid, Binnenlandse Aangelegenheden en Landbouw, Markiesgebouw, Markiesstraat,1,1000,BRUSSEL, 02-553 39 02,02-553 40 67,info@ewbl.vlaanderen.be 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,arohm@lin.vlaanderen.be http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html
	Provinciale subsidies	Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, T.09-267 80 00, T.0800-94 808, F.09-267 80 99, of http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm
	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	http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html
	Subsidies in België per gemeente	www.premiezoeker.be
	Subsidies Regionaal	www.vlaanderen.be > Premies en subsidies, www.wallonie.be > Primes et subsides, www.bruxelles.irisnet.be
	Energie	http://www.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule
		LENINGEN & C°
		G.2.
	Subsidies	In bepaalde individuele gevallen, kunnen er misschien subsidies verkregen worden. Bevraag uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie. http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vlewa; https://www.premiezoeker.be/
	Sociale leningen	http://www.vlaamswoningfonds.be/ www.sociaal-woonkrediet.be http://socialeleningen.be/nl_BE/home.html
	Nog andere	Info via gemeente/stadsbestuur van de gemeente/stad waarin het goed gelegen is.
		Verzekering
		G.3.
		In Vlaanderen bestaat er een GRATIS verzekering voor bepaalde gevallen van verlies van

	<p>inkomsten. Deze noemt "Verzekering gewaarborgd wonen", en meer info vindt men op https://www.wonenvlaanderen.be/index.php?page=267. Of Phoenixgebouw, Koning Albert-II Laan 19 bus 40, 1210 Brussel, T 02 553 82 98.</p>	
	<p>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 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.</p>	
	VOORWAARDEN	H.
Het FED-net-systeem voor de stad Gent als voorwaarde	Zie in Annexe H.	
	Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.	
Algemene voorwaarden	<p>Deze (trans)actie(manier) gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de Belgische wet en het Belgische recht, met uitsluiting van alle andere wetten en recht. De bevoegde gerechtelijke instanties zijn deze van Brussel.</p> <p>De aanbieder bevestigde aan FED-net dat deze (allen) samen over de gehele rechts- / handelingsbekwaamheid beschikt om dit aanbod te kunnen doen. Aanbod dat deze doet/doen in eigen naam en voor diens erfopvolgers.</p> <p>Geen geïnteresseerde zal een bod / éézijdige belofte uitbrengen als deze: hiertoe niet rechts/handelingsbekwaam is, een voorlopige bewindvoerder is toegewezen, onder gerechtelijke bewindvoering staat, in staat van faillissement of stopzetting van betalingen is verklaard, een verzoek tot gerechtelijke reorganisatie of schuldbemiddeling heeft ingediend of de intentie heeft om dit te doen.</p> <p>De beloofde prijs in een bod moet "vast en bepaald" zijn, en mag niet bepaalbaar zijn. Bijvoorbeeld: vast en bepaald is "10.000 EURO", bepaalbaar is "1 EURO meer dan de hoogst beloofde prijs". Als de beloofde prijs op zo een bepaalbare wijze wordt geboden, dan is het bod niet regelmatig gedaan, en zonder waarde noch rechtskracht.</p> <p>In de gevallen waarin de wet verplicht dat energiecertificaten, controleverslagen, of andere onderzoeken, meldingen, saneringen en attestgeschriften moet(en) bestaan/overgelegd worden bij het aanbod, en als die niet gevoegd zijn bij dit FED-net-dossier (dossier dat met de Annexes één geheel vormt), dan belooft de aanbieder dat deze stukken er zullen zijn op het moment dat de transactie zelf tot stand zal komen. En dan verleent de aanbieder hiervoor een gehele en onvoorwaardelijke vrijwaring, mede voor alle gevolgen. Als iemand anders dan de aanbieder en/of FED-net, deze stukken voordien zelf aanvraagt en gebruikt, dan is dit omdat deze dit wil doen, maar niet omdat hij dit moet doen. Diegene die dit doet, doet dit op eigen kosten en die kosten zijn op niemand verhaalbaar.</p> <p>De authentieke akte (als) die nodig is, moet worden geschreven én ondertekend "van zodra als mogelijk" en dit op eenvoudig verzoek van één der partijen, of van FED-net-als-derde-bij-de-transactie-zelf. Onafhankelijk hiervan dienen de registratierechten en andere taksen of lasten door de bieder weerhouden tot verdere afhandeling geregeld te worden aan de belastingen binnen de wettelijke termijn. Omdat die wettelijke termijn van geval per geval kan verschillen, zal de bieder en/of zijn zelf gekozen bemiddelaar zich hieromtrent zelf informeren. Deze bieder vrijwaart iedereen hiervoor.</p> <p>Om reden dat in sommige gevallen de wet toelaat dat de authentieke akte behoudens door een notaris, ook kan verleden worden door een andere persoon bekleedt met deze macht/mogelijkheid, dient in voorkomend geval de termen 'notaris en notarieel' respectievelijk begrepen te worden als 'bevoegde persoon en authentiek'. Die notaris of die bevoegd persoon wordt als "de penhouder" omschreven. Die penhouder is contractueel deze die de opdrachtgever aanduidt. Het is deze die de actieve leiding heeft om die akte op te stellen enz.</p> <p>De bieder heeft het recht om vrij en éézijdig zijn notaris aan te duiden, naast die penhouder. Deze keuze moet door de weerhouden bieder gebeuren ten laatste binnen de dertig kalenderdagen nadat zijn belofte zal zijn weerhouden tot verdere afhandeling. Indien de bieder zijn keuze niet zal vermelden in de onderhandse FED-net-akte gaande bij deze transactie, dan moet deze zijn keuze aangetekend toezenden aan de aanbieder en dit met poststempel binnen de gezegde periode. Doet deze dit niet of niet tijdig, dan wordt deze onherroepelijk en onweerlegbaar geacht afstand te hebben gedaan van dit keuzerecht lees: dit recht te hebben verwerkt).</p> <p>De aangeboden rechten, inbegrepen het genotsrecht, gaan over pas als de verdere afhandeling van de transactie "perfect" zal zijn. Onder "perfect zijn" wordt begrepen: als er voldaan is aan alle volgende samengaande voorwaarden: a) de geschreven en handgetekende aanvaarding van de aanbieder met het bod (zijnde een éézijdige belofte) van de finaal, definitief weerhouden bieder; b) de ondertekening van de finale akte van overeenkomst als dit bij wet verplicht is, of anders als één van partijen dit vraagt; c) de integrale verzilvering van de prijs en bijgaande onkosten. Dit ongeacht de afgifte en/of het bezit van sleutels en/of titels. Dit onverminderd een voorbehoud gebruik door de</p>	

	<p>aanbieder, als dit in dit dossier uitdrukkelijk staat ingeschreven.</p>
	<p>De rechten op de aangeboden zaak, gaan van de later over op die definitieve nemer, onder de steeds aanwezig zijnde en aanwezig blijvende opschortende voorwaarde dat die nemer vóór de ondertekening van de definitieve, authentieke akte niet terechtkomen in een staat van failliet, concordaat, gerechtelijk akkoord, staat van staking van betaling of ander onvermogen, of enige andere waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven, en ontbindende voorwaarde als die nemer na die ondertekening terechtkomt in zo'n staat waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven.</p> <p>Zowel voor de opschortende als voor de ontbindende voorwaarde zijn "objectieve clausules". "Objectieve clausule" betekent dat de rechter daaromtrent geen appreciatie-bevoegdheid heeft noch naar toepassing, noch naar gevolgen. Met andere woorden kan de rechter maar alleen vaststellen of er aan die voorwaarde ja dan neen voldaan is.</p> <p>En als daaraan is voldaan, dan kan die maar alleen dat gevolg uitspreken dat partijen er hebben voor voorzien, namelijk "de ontbinding <i>ex tunc</i>" (wat betekent dat de partijen teruggebracht dienen te worden in de toestand als toen er niets was overeengekomen: de zaak keert terug naar de aanbieder daarvan, en de gelden keren terug naar de betaler daarvan, onverminderd recht op schadevergoeding en retentierecht op die gelden daarvoor). En dan heeft de rechter geen andere soevereiniteit, en kan deze zelfs geen billijkheidsoverwegingen inroepen/toepassen.</p> <p>En als daaraan niet voldaan is, dan kan de rechter niets anders beslissen als gevolg daaraan of daarvan.</p>
	<p>Clausules die strijdig zouden blijken met de wet worden onweerlegbaar begrepen als ongewilde strijdigheden, die dan van rechtswege als ongeschreven en onbestaande beschouwd worden, terwijl dit geen invloed heeft op alle andere clausules.</p>
	<p>Gelden hierbij als contractuele voorwaarden:</p> <p>zowel aanbieder als bieder-belover verbinden zich persoonlijk en voor diens erfopvolgers, alle bieders-belover verbinden zich solidair voor het geheel, zo ook diens erfopvolgers, het goed wordt aangeboden naar ligging, aard en omvang zoals omschreven in tekst en/of plannen in dit dossier,</p> <p>en in de huidige staat, zowel boven- als ondergronds;</p> <p>zonder waarborg van maten of oppervlakte, en elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal als winst of verlies voor de koper beschouwd worden zonder wijziging van de prijs;</p> <p>met alle zichtbare en verborgen gebreken, ook deze van de ondergrond;</p> <p>met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, bekende en niet bekende erfdienstbaarheden en gemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn in vorige tijden (in vorige authentieke akten);</p> <p>zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen van identiteit en oppervlakte, waarbij onder andere kadastrale identiteit die hoger vermeld wordt (en ook hernomen wordt op de bod- en andere formulieren, louter ten informatieve titel gegeven wordt (en totaal kunnen afwijken van de huidige realiteit, zelfs naar oppervlakte of vergetelheid, en er zelfs nummers en andere gegevens kunnen bestaan die verouderd, inmiddels gewijzigd zijn, en zelfs nummers die geen deel uitmaken van dit aanbod, en zelfs nummers ontbreken die wel deel uitmaken van dit aanbod);</p> <p>geen enkele onnauwkeurigheid of onjuistheid kan enig verhaal doen ontstaan vanwege de bieder ten opzicht van wie dan ook;</p> <p>zonder dat deze transactie recht op roerende goederen bevat welke zich er eventueel zouden bevinden, tenzij in dit dossier dit anders wordt geschreven.</p> <p>Ieder bieder kan ten alle tijde éénzijdig en op eigen kosten een plaatsbeschrijving van de goed laten opstellen.</p>
Bijzondere voorwaarden bij Verkoop/Koop	<p>Deze transactie gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de wet, o.a. art. 1582 e.v. B.W., in de mate dat van de alternatief rechtelijke voorwaarden in dit dossier (met bijlagen) of de bijgaande bod e.a. formulieren niet schriftelijk is afgeweken. Afwijkingen die dan contractueel van toepassing worden.</p> <p>Alhoewel niet verplicht, en zonder dat dit wat dan ook wijzigt (omdat iedereen geacht wordt die wet te kennen), wordt er verwezen naar de mogelijkheid om van die wet lectuur te nemen, door te klikken op of te surfen naar http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm, kies als Juridische aard: Burgerlijk Wetboek, klik op Opzoeking en vervolgens klik op Lijst, en ten slotte kan men klikken op art. 1582.</p> <p>Die regeling bij wet is van toepassing als standaard. Dit betekent dat die regels van toepassing zijn, voor zover deze niet anders staan vermeld dit dossier (tenzij deze van openbare orde zijn).</p> <p>Het risico verbonden aan het behoud van de zaak gaat over op die bieder op het moment van de realisatie van de <i>consensus</i> van de aanbieder (dit is de uitdrukkelijke en geschreven aanvaarding van het bod door die aanbieder).</p> <p>Dit solidair en voor het geheel met die aanbieder, die alle verhaalrecht heeft op die bieder, als die bieder rechtstreeks of onrechtstreeks oorzaak heeft tot schade aan de zaak, zowel door actieve als passieve daad.</p> <p>Dit ongeacht het moment van overgang van de eigendomsrechten, zijnde de levering.</p> <p>De bieder zal dit risico dan ook verzekeren, onverminderd het al dan niet verder verzekerd blijven door/van(wege) de aanbieder.</p>
	<p>De aanbieder (verkoper) verklaart dat er geen verhaalbelastingen of andere belastingen (meer) verschuldigd (zullen) zijn bij de levering, en verleent hiervoor vrijwaring;</p> <p>de eventueel niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden</p>

	van straten en het uitvoeren van wegeniswerken of voetpaden zullen betaald worden door de weerhoudenieder.
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 bevraagd. 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 info@FED-net.org.</p>
	VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN & PRO FISCO
	I.
Prijs	<p>De finale "transactieprijs" komt tot stand na marktbevraging en bod/beloften via en zoals bepaald in het FED-net-systeem voor de stad Gent, zie in Annexe H.</p> <p>Zie het verkoopreglement in annexe H, 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"> 1. eenieder geen bod mag uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening enz.; 2. eenieder 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"; 3. een bod niet alleen gevolgen heeft voor dieieder, maar ook voor andere bidders en andere actoren, waarbij dieieder weet dat deze aansprakelijk is voor alle negatieve gevolgen van een onsolvabel bod; 4. de opdrachtgever, FED-net en actoren, de grootst mogelijke zekerheid moeten hebben dat eenieder zal kunnen doen wat die belooft te zullen doen, gelden de volgende voorwaarden: <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 dieieder(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> • én, dat van dezeieder aan haar "geen negatieve antecedenten" gekend zijn, • én, dat met haar accurate kennis van de financiële toestand en draagkracht van dezeieder, "dat met de voor haar grootste mogelijke waarschijnlijkheid, dieieder 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 dieieder). <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 dieieder ontstaat.
fiscale noot	<p>De belastingen hanteren de wet die stelt dat de prijs (lees de waarde van de transactie waarop er heffing van taks gebeurt) als: de transactieprijs plus alle voordelen die de transactie aan de opdrachtgever verschaft.</p> <p>Bijvoorbeeld: als op een huis een lening loopt van 100.000 € en de verkoopprijs wordt gesteld op '50.000 € plus de overname door de koper van die lening', dan is de prijswaarde 150.000 €.</p> <p>In geval dat de FED-net-kosten betaald worden door deieder, dan is dit buiten en bovenop de transactieprijs, en is dit een eigen schuld van deieder door deze betaald aan FED-net.</p>
> taksen op de transactie	Onder registratierechtenstelsel.
contractvorm	Omwillen dat notariskosten geval per geval op concrete wijze dient bekeken te worden, en in hoofdzaak kan afhangen van de overnemer, bevraagt men dit concreet bij zijn notaris. Men kan ook algemeen kijken naar www.notaris.be .
> 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.

	<p>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.) .</p> <p>Hierover kan men één en ander zelf lezen o.a. op www.notaris.be, van de overheid, enz.</p> <p>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.</p>	
de FED-net-onkosten	<p>Deze worden integraal betaald door die bieder wiens bod zal leiden tot de transactie, en met wie dus de overeenkomst tot stand zal komen.</p> <p>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.</p> <p>De betaler kan deze kostprijs voor 100% fiscaal als lasten of uitgaven recupereren, als hij dit mag afhankelijk van zijn persoonlijke situatie.</p> <p>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.</p>	
> de FED-net-onkosten bedragen	<p>2,98%* op de finale koopprijs</p> <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).</p>	
Extra verklaringen	<p>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 begripe in hoofdzak 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 akten 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.</p>	
	DE MANIER VAN HANDELEN	J.
	HOE UW BOD UITBRENGEN ?	J.1.
	Zie in Annexe H, verkoopreglement artikel 5.1. t.e.m. 5.3.	
	<p>STAP 1.</p> <p>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:</p> <p><u>iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.</u></p> <p>(zie bovenaan in dit dossier meer hierover)</p>	
	<p>STAP 2.</p> <p><u>Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar</u></p> <p>(die deze van de website www.FED-net 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.</p> <p>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 www.FED-net.org.</p>	

	<p>Iedereieder (en diens bemiddelaar) moet er over waken dat altijd de laatste versies van het dossier en de annexes, van de stukken en formulieren, gebruikt worden.</p> <p>Van zodra er één bod/belofte aan de instelprijs aan FED-net ter kennis werd gebracht, kan geen enkel stuk nog aangepast worden, onverminderd dat nakomende, aanvullende stukken of gegevens nog in de Annexes kunnen toegevoegd worden, zonder dat dit iets wijzigt aan de voorwaarden van de biedingen.</p> <p>(Men moet rekening houden met de mogelijkheid van technische panne !)</p> <p>Op een bodformulier mag er niets doorgedaald en/of bijgeschreven, toegevoegd worden. Dus ook geen opschortende voorwaarden.</p> <p>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 (www.FED-net.org).</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 aftelperiode en over de biedingen, en over het verloop van dit aanbod, en meer ...</p> <p>> die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier,</p> <p>> die leest men met alle details op de website www.FED-net.org > ga naar het aanbod met de GMnummer hetwelk in dit dossier vermeld wordt.</p>	
	BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD	J.2.
	<p>Zie in Annexe H, verkoopreglement artikel 5.4.</p> <p>In memo: Afhandeling van het hoogste bod:</p> <p>1° Indien het hoogste geldig uitgebracht bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag</p> <p>waarover de Stad Gent beschikt, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.</p> <p>2° Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt,</p> <p>zal dit bod worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die vrij is al dan niet toe te wijzen.</p> <p>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>	
	PLANNEN > Commentaar	K.
	In Annexe A.	
	STATISTISCH MATERIAAL en nog andere	L.
	Nationaal Instituut Statistiek	L.1.
Prijzen uit notariële akten	In Annexe G.	
	FED-net resultaten	L.2.
	<p>Op www.FED-net.org 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 bezichtiging 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.

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 >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.

Enkel dit niet draft «FED-net-dossier met bijhorende Annexen» laatste versies op www.FED-net.org hebben rechtskracht.