

[www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM04032 9000 GENT Hyper Centrum, Predikherenlei 2**



Objectief Aanbod « **ZONDER INSTELPRIJS** »

> informatieve schattingswaarde 1.640.000 EURO

EPC 226,37 kWh/m<sup>2</sup>/jaar  
Grondoppervlakte 425m<sup>2</sup> (kadastraal) en 457m<sup>2</sup> (meting)

In opdracht van



# TE KOOP

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

info en voorwaarden > [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org) > Referentie **GM04032** > **DOSSIER** versie 9 draft

	<b>OPBOUW van het FED-net-dossier</b>	<b>index</b>
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>Dit 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 bodemattest; Elektriciteitskeuring; Controle inst. Branddetectie; Asbestinventaris; Reinigingsattest; Controle aardgas; Verbrandingsattest; EPCcertificaat.	in bijlage
Annexe D	Schatting	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 memorie = hier en nu bestaande, maar nog niet concreet bekend of niet relevant	

Transactie	<b>TE KOOP</b>	
Aard	Stedelijke Herenhuis in het hyper centrum van Gent.	
Instelprijs	geen	zie in Annexes D en F.
Informatieve schattingswaarde	1.640.000 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 <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 bemerkings over bemiddelaars).</p>	
FED-net - Poolvorming	<p>Indien u interesse heeft voor slechts een deel van het geheel, dan kan u dit melden. Het is namelijk zo dat de opdrachtgever bij wet of om andere reden gehouden is om het goed als "geheel" aan te bieden. FED-net legt op haar beurt een 'pool' aan van kandidaten die slechts een deel wensen te kopen, zodat hiervoor een oplossing kan worden gevonden.</p>	
Reden	Dit aanbod is een "Administratieve daad van goed bestuur".	
	<b>DE PLAATS</b>	<b>A.</b>
Postcode & Gemeente	<b>9000 GENT Hyper Centrum.</b>	
Straat & nr.	<b>Hypercentrum - Predikherenlei, 2</b>	
Streek	Leiestreek.	
Uitzicht	UNIEKE LOCATIE gelegen langs de LEIE, met zicht op de rivier welke door het hart van de stad stroomt.	
Buurt	Stadskern; woonkern; handelsslipping.	
	Overwegend eigenaars; overwegend mensen middelbare leeftijd; top-buurt in de stad Gent.	
	Buren in nabijheid.	
Werkgelegenheid	Er is ruim voldoende werkgelegenheid in Gent. Gent is ook vlot bereikbaar voor pendelaars.	
Onderwijs	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een 30-tal basisscholen (kleuterscholen en lagere scholen) met 44 vestigingsplaatsen,</li> <li>- secundair onderwijs met een brede waaier aan opleidingen,</li> <li>- buitengewoon onderwijs types 1, 2, 3, 5 en 8 en opleidingsvormen 1, 2, 3 en 4;</li> <li>- vol- en deeltijds kunstonderwijs;</li> <li>- tweedekansonderwijs;</li> <li>- volwassenenonderwijs.</li> </ul> <p>Gent biedt hoger onderwijs aan de Universiteit Gent en aan vier hogescholen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de Hogeschool Gent;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de Arteveldehogeschool;</li> <li>- de Katholieke Hogeschool Sint-Lieven;</li> <li>- de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst Sint-Lucas</li> </ul>
Cultuur	<p>Gent als wereldstad, heeft een uitgebreid aanbod aan musea die men kan bezoeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De School van Toen</li> <li>- De wereld van Kina: Tuin</li> <li>- De wereld van Kina: Huis</li> <li>- S.M.A.K.</li> <li>- MIAT</li> <li>- Museum voor Schone Kunsten</li> <li>- Het Huis van Alijn</li> <li>- Museum Dr. Guislain</li> <li>- Design Museum Gent</li> <li>- Sint-Pietersabdij</li> <li>- STAM – Stadsmuseum Gent</li> <li>- Museum Arnold Vander Haeghen</li> <li>- Museum Zusters van Liefde</li> </ul> <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.</p> <p>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>Gent beschikt over verschillende winkelbuurten die zich vaak op wandelafstand van elkaar bevinden, de belangrijkste zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bennesteeg - Sint-Niklaasstraat</li> </ul> <p>Mode voor iedereen, maar vooral voor kinderen, in deze straten in de schaduw van de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brabantdam – Vlaanderenstraat – Zuid</li> </ul> <p>Stijlvolle dames- en herenmode alom en originele interieurzaken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Henegouwenstraat</li> </ul> <p>Gelegen in het verlengde van de Volderstraat vind je verschillende luxe boetieks.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jan Breydelstraat – Burgstraat</li> </ul> <p>Liefhebbers van curiosa, kunst en antiek komen hier beslist aan hun trekken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kortedagsteeg – Walpoortstraat – Sint-Pietersnieuwstraat</li> </ul> <p>Hoofdzakelijk mode, casual chic voor iedereen, soms in prestigieuze locaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langemunt-Veldstraat</li> </ul> <p>Van oudsher de winkelstraten van Gent met vestigingen van grote en kleine winkelketens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mageleinstraat – Kalandeborg – Koestraat</li> </ul> <p>Winkelwandelen langs vooral Belgische mode voor jong en ouder, watertanden langs zoete en hartige delicatessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderbergen</li> </ul> <p>Een aangename en stijlvolle winkelstraat, evenwijdig met de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Serpentstraat – Baudelostaat – Oudburg</li> </ul> <p>In de onmiddellijke buurt van de Vrijdagmarkt vestigden zich een schat aan winkeltjes die niet onder één noemer te vatten zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volderstraat – Hoornstraat</li> </ul> <p>De breedste dwarsstraat van de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuidcentrum</li> </ul> <p>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	<p>Het goed is gelegen langs een voldoende uitgeruste openbare weg en vlot bereikbaar. Predikherenlei/Jan van Stopenberghestraat zal vanaf september/oktober 2016 in een voetgangerszone komen te liggen.</p>
Openbaar vervoer	<p>Trein, tram, bus, op respectievelijk 2,5km, 130m en 130m</p>
Wegenplan & reisroute	<p>Als men op de E17 Kortrijk-Antwerpen, richting Antwerpen rijdt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neem de afslag richting Gent-Centrum, volg dit voor ca. 1,0 km.</li> <li>- Volg de 2 linkerrijstroken om schuin linksaf te slaan naar de B401, volg dit voor ca. 1,1km.</li> <li>- Volg de 2 rechterrijstroken om afrit 1-Ledeberg te nemen richting Richtingen voor ca. 750 m.</li> <li>- Sla linksaf naar Sint-Lievenslaan, volg dit voor ca. 500 m.</li> <li>- Weg vervolgen naar Terplaetenbrug/R40 en Ga verder op de R40 voor ca. 290 m.</li> <li>- Houd rechts aan en rij door op Charles de Kerchovelaan/R40 en Ga verder op de R40 voor ca. 1,6 km.</li> <li>- Sla rechtsaf naar Bernard Spaelaan en volg dit voor ca. 220 m.</li> <li>- Sla rechtsaf bij de 2e dwarsstraat, Rozemarijnstraat op en volg dit ca. 63 m.</li> <li>- Weg vervolgen naar Papegaaistraat, volg dit ca. 400 m.</li> <li>- Weg vervolgen naar Annonciadenstraat en volg dit ca. 130 m.</li> <li>- Annonciadenstraat draait iets naar links en wordt Gebroeders Vandeveldestraat en volg dit ca. 170 m.</li> <li>- Sla linksaf naar Onderbergen, volg dit ca. 160 m.</li> <li>- Sla rechtsaf naar Jakobijnenstraat na 85 m draait Jakobijnenstraat naar links en wordt Predikherenlei, U vindt uw bestemming rechts na ca. 140 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	Kadastrale code 0005 = tussen 1919 en 1930.	
Oriëntatie	Vanaf de grond in de richting van de straat kijkend, kijkt men in de richting west.	
Gebouw gevelbreedte	ca. 12,00m	
Terrein - straatbreedte	ca. 12,00m	
Terrein - tot. grondoppervlakte	425,00m <sup>2</sup> volgens kadaster / 457,00m <sup>2</sup> volgens meting door landmeterexpert.	
Terreinvorm & gem. breed / diep	het terrein heeft een rechthoekige voor met ca. 12m breedte en ca. 35m diep	
Terrein - bodemstaat & -bezetting	Het terrein is hoofdzakelijk bebouwd, achteraan is er ook nog een verharde parking met een oppervlakte van ca. 190m <sup>2</sup> .	
Type bebouwing	Half-open, hoekgebouw. Met binnenkoer (parking en groenaanleg).	
Vorm van hoofdgebouw	Hoofdzakelijk rechthoekig.	
Bijgebouwen	Geen.	
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 615,00m <sup>2</sup> (incl. kelder, gelijkvloers, verdieping 1, verdieping 2 en zolder)	
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 130,00m <sup>2</sup>	
Configuratie van het ganse goed	Het is een halfopen bebouwing met achteraan ruime, verharde koerzone met parkeergelegenheid.	
gelijkvloerse verdieping	Op het gelijkvloers bevinden zich een inkomhal, een traphal, 4 ruime kantoorruimten, een sanitair blok met 2 toiletten en een lavabo, een tweede traphal met doorgang naar de keuken, een keuken, een sanitair blok + lavabo, een sas.	
1° verdieping	Op de eerste verdieping bevinden zich 3 overlopen + traphal, 4 ruime kantoorruimten, een sanitair blok voor dames met 3 toiletten + 2 lavabo's, een sanitair blok voor heren met 3 urinoirs, 1 toilet en een lavabo, een afzonderlijk toilet + lavabo	
2° verdieping	Op de tweede verdieping bevinden zich 3 overlopen + traphallen, 5 kantoorruimten, een print&copielokaal, een sanitair blok met 2 toiletten en een lavabo, een berging.	
ondergronds	Er is een ruime kelder onder het volledige gebouw.	
zolder	Er is een ruime zolder voorzien boven een deel van de 2e verdieping.	
Bouwelementen - bijzondere	Op de hoogste verdieping is er een schildersateleier-venster met panoramisch zicht over het hart van de stad.	
Staat van onderhoud & vetuisteit	Te restaureren, wel simultaan direct bewoonbaar.	

Materialen - hoofdgebouw& alg.	<b>buiten:</b>	<b>binnen:</b>	
de muren	Gevelsteen.	Steen.	
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister, gyproc, hout.	
deuren	Hout.	Hout.	
ramen	Hout.	Hout.	
beglazing	Enkel, dubbel.	n.t.	
vloeren	Steen.	Steen, hout, kunststof.	
daken buiten* - plafonds binnen	Pannen.	Pleister.	Zadeldak.
loodgieterij	Zink, pvc.	Traditioneel.	
isolatie	Geen.		
Nutsvoorzieningen - aanwezig	<b>aangesloten:</b>	<b>in de straat:</b>	
elektriciteit	Ja*.		*Traditioneel.
gas	Ja.		
telefoon	Ja.		
kabel TV	Ja.		
brandalarm	Ja.		
brandblusmateriaal	Ja.		
water - toevoer	Leidingwater.		
waters - afvoer	Openbaar riool.		
Verwarming	Centrale verwarming.		Thermische kranen.
energie - voor verwarming	Leidinggas.		
verbruik	EPC score van: 226,37kWh/m <sup>2</sup> , zie in schatting in Annexe D.		
Energie - anders dan verwarming	Geen.		
alternatieve energie	Geen.		
zonnepanelen of andere uitrusting op alternatieve energie	Geen.		
verbruik	Geen.		
	<b>MILIEU &amp; EXPLOITATIE</b>		<b>C.2.</b>
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	Geen informatie beschikbaar. Zie OVAM bodemattest in Annexe C.		



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.	
Complexe Projecten	Geen gekend.	
Nog andere	Geen gekend.	
	<b>FINANCIËEL</b>	<b>D.</b>
	<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>D.1.</b>
Opbrengsten	0,00 € /jaar	Eigen gebruik door verkoper.
	<b>ONKOSTEN &amp; LASTEN</b>	<b>D.2.</b>
Kadastraal inkomen	KI voor index.	KI na index.
	3.520,00 € 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.onroerendevorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95">http://www.onroerendevorheffing.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	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.	
	<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 reden 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	Een attest werd afgeleverd, waaruit hierna de scanning:
Kadastrale identiteit zoals aangegeven door opdrachtgever	Gent Div. 3, Sect. C, Num. 134/R.
	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*	425 m <sup>2</sup> 0ha 4a 25ca      Zie in Annexe A.
Oppervlakte volgens opmeting	457 m <sup>2</sup> 0ha 4a 57ca      Zie in Annexe A.
	<b>SITUATIE IN RECHTE</b>
	<b>E.2.</b>
De opdrachtger	de stad Gent.
De hypothecaire staat	Een attest werd afgeleverd, en in annexe gevoegd.
Hypothecaire vrijwaring	In ieder geval, gebeurt deze transactie voor vrij en onbelast ten dage van de ondertekening van de akte.
Eerder gevestigde rechten en plichten	Naar derden toe werden er eerder geen rechten en plichten gevestigd, onverminderd de erfdiensbaarheden (indien bestaande - zie hieronder).  Dit ondervminderd de regeling inzake antikraakmaatregelen hierna op pagina 12 onder "Huidig gebruik" in dit dossier ingeschreven.
Heden gevestigde rechten en plichten	Geen.
Erfdiensbaarheid v privaat recht	
ter plaatse zichtbaar	Voor licht en zicht, zie in Annexe A het opmetingsplan, andere werden niet getoond door opdrachtgever.
uit bestaande geschriften & feiten	Geen op verklaring van opdrachtgever.
ingesteld hierbij	Geen.
Erfdiensb. v publ. recht, alg. belang	
ter plaatse zichtbaar	Geen getoond door de opdrachtgever.
bekend via de gemeente	Indien deze er (zouden) zijn, dan worden deze vermeld in annexe B.

gekende leidingen via KLIP

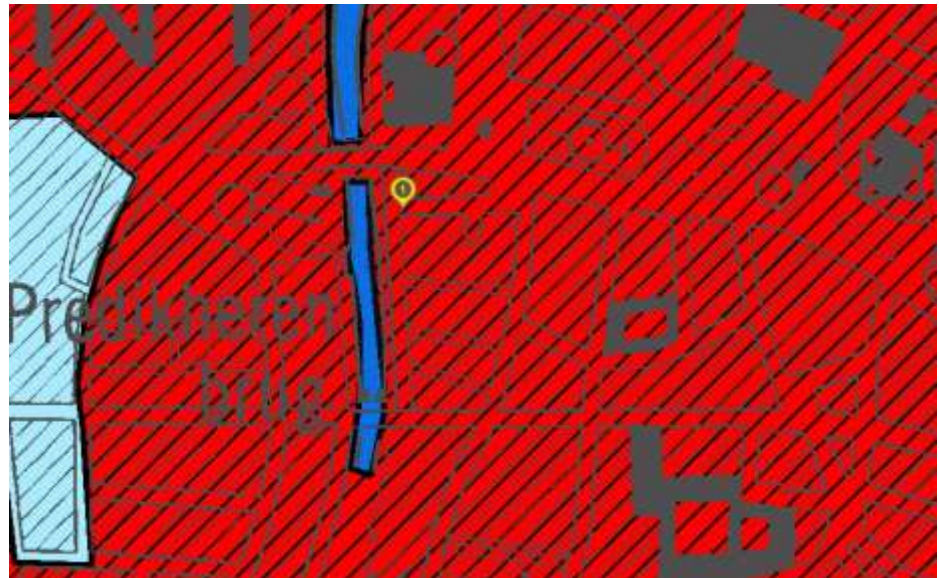
Kan op naam aangevraagd worden op <http://klip.agiv.be/>.

## RUIMTELIJKE ORDENING & C°

E.3.

Algemene Gewestplan

Gentse en Kanaalzone (nr. 8).

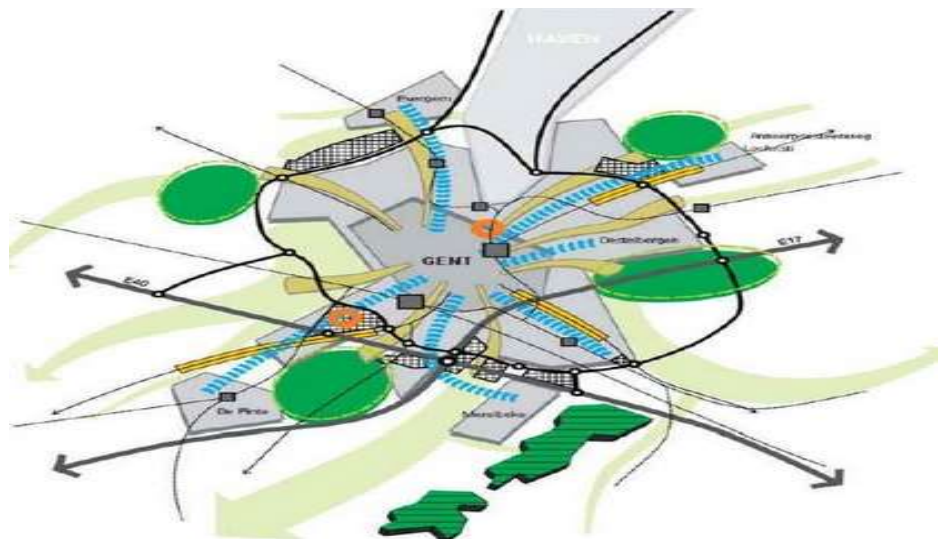


aard - stedenbouwkundig

Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Gewestelijk Uitvoeringsplan

Het goed is gelegen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk gebied Gent, doch is het niet gelegen in deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd. Het volledige RUP kan men raadplegen via:  
[http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00100/00126\\_00001/index.html](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00100/00126_00001/index.html)



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: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS</a>				
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: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister</a>				
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: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Vergunningenregister</a>				
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: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/ROP</a>				
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: <a href="http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding">http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding</a>				
Vergunningen concreet	Daterend van voor de wettelijke verplichting.				
Wartertoets en overstromingskaarten	Niet overstromingsgevoelig.				



Huidig gebruik	<p>Werd gebruikt door de dienst Toerisme van de stad Gent, en na verhuis van de dienst zal het pand tot uiterlijk 31 december 2016 gebruikt worden door de stadsdienst Straathoekwerk om het uitsluitend te bestemmen als bureau- en ontmoetingsruimte voor activiteiten met een laagdrempelige inloop en ontmoeting voor de doelgroep (ex-)druggebruikers in het kader van het project 'Op Stap', waarvan een collegebeslissing met omstandige afspraken met de betrokken stadsdienst wordt toegevoegd aan het FED-netdossier om er integraal deel van uit te maken. Voorschreven bezetting ter bede kan, behoudens wederzijdse toestemming, niet vroegtijdig beëindigd worden.</p> <p>Wel zal Stad, met name de dienst Straathoekwerk, zich flexibel moeten opstellen ten aanzien van de koper, zodat in onderling overleg reeds voorbereidingen kunnen getroffen worden met oog op de eigen ingebruikname.</p> <p>De Stad Gent is echter bereid de authentieke akte van verkoop te verlijden na beëindiging van voorschreven verder gebruik door de Stad tot eind 2016, mits voorafbetaling door de koper van het voorschot en de FED-netkosten conform de bepalingen van het FED-net-dossier en de registratierechten binnen de wettelijke termijn.</p> <p>Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op 31 december 2016 ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de wederzijdse verkoopovereenkomst op gedwongen wijze te laten uitzetten.</p> <p>De Stad Gent sluit voor wat betreft voormeld gebruik de nodige verzekeringen af en overhandigt op eerste verzoek van de koper hiervan de nodige het bewijsstukken.</p> <p>De Stad Gent verbindt zich ertoe het als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren nodig voor de instandhouding en het geschikt maken van voormeld gebruik. Daartoe zal de plaatsbeschrijving van de in gebruik genomen ruimtes, door de Stad opgemaakt bij aanvang van de bezetting ter bede, met de koper tegensprekelijk worden gemaakt.</p> <p>De Stad Gent zal tevens instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnementskosten of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen, alsook voor de betaling van alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, met inbegrip van de onroerende voorheffing, voor wat betreft het gebruikte gedeelte. Vanaf beëindiging van het gebruik zullen alle taksen en belastingen betreffende voormeld goed worden betaald door de koper.</p>
Toegelaten gebruik	Stedelijke functies zoals kantoren, diensten, horeca, wonen of een mix zijn mogelijk mits de nodige stedenbouwkundige vergunningen, zie in Annexe B reglementering inzake functie-, gebruiks- en bestemmingswijzigingen + stedenbouwkundige inlichtingen.
Divers	Op de zijgevel bevindt zich een graffiti kunstwerk 'Lam Gods'. Het kunstwerk maakt momenteel deel uit van een volledig graffiti wandeling in Gent. De kandidaat-koper is vrij dit kunstwerk al dan niet te behouden.
Ruimtelijke ordening, nuttige info	<p>Voor bespreking van een concreet projectvoorstel dient contact genomen worden met:</p> <p>de Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (contactpersoon: Danny.DeClerck@stad.gent, Tel: 09 266 78 90).</p> <p>de dienst Architectuur en Monumentenzorg (contactgegevens: annemarie.vincent@stad.gent, telnr. 09 269 3750)</p>
info Gemeente	Voor alle 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.lieken@lin.vlaanderen.be.

Inventaris erfgoed

Het onroerend goed is opgenomen op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Meer bepaald onder het relict 25.670 (<http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/25670>).



Monumenten & Landschappen

Niet van toepassing.



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](mailto: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.

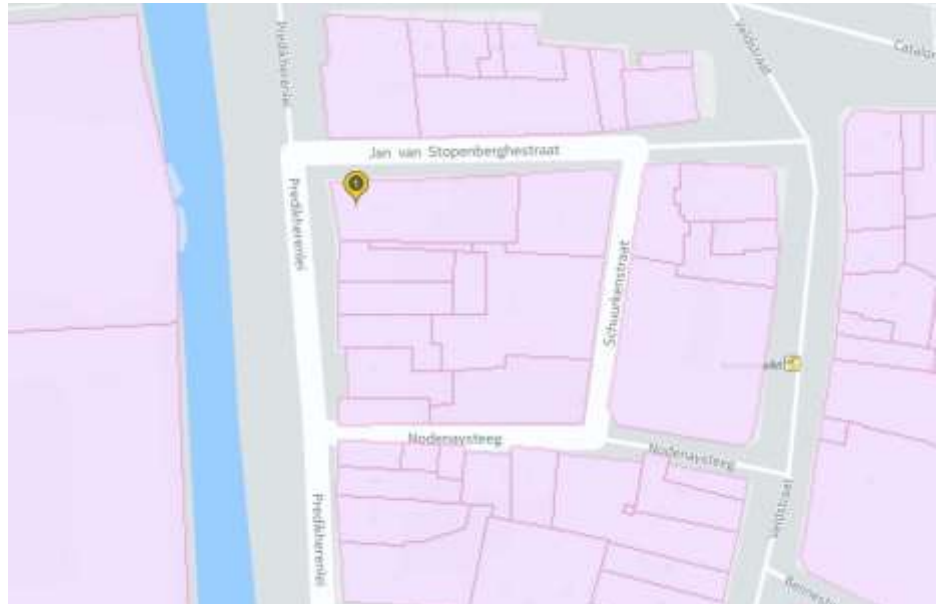
Wegenissen (&lucht&water)

Predikerhenlei/Jan van Stopenberghestraat zal vanaf september/oktober 2016 in een voetgangerszone komen te liggen. Het Algemeen Bouwreglement stelt:  
"Artikel 35 Opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het voetgangersgebied. Het is verboden opritten van op privaat terrein gelegen parkeerplaatsen aan te leggen die uitgeven op straten en pleinen behorend tot het voetgangersgebied, tenzij de oprit toegang geeft tot een woonfunctie of een toeristische verblijfsaccommodatie. Het voetgangersgebied is het gedeelte van het grondgebied van Gent dat als voetgangersgebied is afgebakend met de verkeersborden F 103 en F 105."

Bijkomende parkeerplaatsen aanleggen kan niet. Verkeer van en naar de parking moet zoveel mogelijk worden beperkt.

	De bestaande parkeerplaatsen gelegen binnen de voetgangerszone zullen beperkt toegankelijk zijn mits vergunning. Dit wordt enkel voorzien voor bewoners en werknemers. Eventueel ook voor hotelgasten bij reservatie.
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 RUIJTELIJKE 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 woonegelegenheden 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	Zie in Annexe C.
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor nieuwbouw en verbouwingen.

Energie Prestatie Certificaat	Alhoewel er geen EPC nodig is, gezien het een administratief gebouw betreft, laat de stad Gent een EPCcertificaat voegen in Annexe C.
CO2 attest	Is niet nodig omdat: dit enkel van toepassing is voor bedrijven.
Rioleringsattest	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. Voorwaarden: U moet uw privériolering laten keuren in de volgende gevallen: - vóór de eerste ingebruikname - bij belangrijke wijzigingen aan de privériolering die de werking van het openbare rioleringsnetwerk kunnen bedreigen - na het vaststellen van een inbreuk, op verzoek van de rioolbeheerder - bij het aanleggen van een gescheiden riolering in de straat, met de verplichting om af te koppelen op uw privédoein. Deze keuring is verplicht bij alle aanvragen tot aansluiting of heraansluiting op de openbare riolering (sinds 1 juli 2011).
As built attest	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.
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	In Annexe C gevoegd. Alhoewel geldt dat bij verkoop of verhuur van een woning de eigenaar niet verplicht is om een asbestinventaris van de woning ter beschikking te stellen. De potentiële koper of huurder heeft wel het recht hierover een clausule te laten opnemen in het contract of in de notariële akte. In deze zal de toestand blijven zoals deze is, en zal de verkoper noch voor noch na de verkoop de kosten dragen van verwijdering, als de koper die wil verwijderen. 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.
Andere attesten	Geen gekend.
Bijz. wetgeving - andere	Geen gekend.
Verplichte formaliteit	Geen gekend.
	<b>VOORKOOP-, VORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN</b>
	<b>E.4.</b>
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 begunstigen 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 19/08/2015 op het perceel 44803C0134/00R000. Dichtstbijzijnde adres: Predikherenlei 2, Gent. Soorttype - Begunstigde - Volgorde begunstigde VWC Bijzonder gebied - Volkshaard - 1 Waterwegen en Zeekanaal NV - Waterwegen en Zeekanaal NV - 1 VWC Bijzonder gebied - WoninGent - 1 VWC Bijzonder gebied - ABC - 1 VWC Bijzonder gebied - De Gentse Haard - 1 VWC Bijzonder gebied - Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk - 1 VWC Bijzonder gebied - Merelbeekse Sociale Woningen - 1 VWC Bijzonder gebied - Wonen - 1 VWC Bijzonder gebied - VITARE - 1 VWC Bijzonder gebied - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen - 2 VWC Bijzonder gebied - Stad Gent - 3  Een voorkooprecht bestaat voor Waterwegen en Zeekanaal.



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 voorkeurrecht 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/evoorkeurrecht/soorten/natuur/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkeurrecht/soorten/natuur/Pages/default.aspx</a>
Voorkeurrecht voor natuurbehoud	Neen.
Info	Het recht van voorkeurrecht wil de verwerving van onroerende goederen bevorderen om de agrarische structuur en de landinrichting te verbeteren. De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkeurrecht 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/evoorkeurrecht/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx">http://www.vlm.be/overheden/evoorkeurrecht/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx</a>
Voorkeurrecht inzake ruilverkaveling	Neen.
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>	
Pluspunt	Het goed is centraal gelegen in het hart van Gent, aan de boord van de rivier.
Pluspunt	Het goed heeft een multifunctioneel karakter en biedt veel mogelijkheden.
Pluspunt	het goed beschikt over een koerzone met ruime parkeergelegenheid of <b>mogelijkheid deze zone deels te bebouwen</b>
Minpunt	Bij de herbestemming en/of verbouwing van dit pand moet rekening gehouden worden met de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Waardevolle interieur- en exterieurelementen moeten behouden blijven.
Minpunt	Het pand is tot uiterlijk 31 december 2016 nog belast met een bezetting ter bede, maar er kunnen in onderling overleg reeds voorbereidingen getroffen worden met oog op de eigen ingebruikname. De Stad is ook bereid de authentieke akte te verlijden na einde van het gebruik, mits voorafbetaling van voorschot, FED-netonkosten en registratierechten.

	<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, Gouvernementsstraat 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. Bevraag 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 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>
Het FED-net-systeem voor de stad Gent als voorwaarde	Zie in Annexe F.	

	<b>Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.</b>
Algemene voorwaarden	Deze (trans)actie(manier) gebeurt volgens de voorwaarden en de modaliteiten van de Belgische wet en <b>het Belgische recht</b> , met uitsluiting van alle andere wetten en recht. De bevoegde gerechtelijke instanties zijn deze van Brussel.
	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.
	Geen geïnteresseerde zal een bod / éénzijdige 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.
	De beloofde prijs in een <b>bod moet "vast en bepaald" zijn</b> , 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.
	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.
	<b>De authentieke akte (als) die nodig is</b> , 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 <b>taksen</b> 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.
	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 " <b>de penhouder</b> " 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.
	<b>De bieder heeft het recht om vrij en éénzijdig zijn notaris aan te duiden</b> , 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).
	De aangeboden <b>rechten, inbegrepen het genotsrecht, gaan over</b> 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 éénzijdige 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 aanbieder, als dit in dit dossier uitdrukkelijk staat ingeschreven.
	De rechten op de aangeboden zaak, gaan van de later over op die definitieve nemer, onder de steeds aanwezig zijnde en aanwezig blijvende <b>opschortende voorwaarde</b> 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 <b>ontbindende voorwaarde</b> 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. 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. En als daaraan is voldaan, dan kan die maar alleen dat gevolg uitspreken dat partijen er hebben voorzien, namelijk "de ontbinding <i>ex tunc</i> " (wat betekent dat de partijen teruggebracht dienen

	<p>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. En als daaraan niet voldaan is, dan kan de rechter niets anders beslissen als gevolg daarvan.</p>
	<p>Clausules die strijdig zouden blijken met de wet worden onweerlegbaar begrepen als <b>ongewilde strijdigheden</b>, 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:  zowel aanbieder als bieder-belover verbinden zich persoonlijk en voor diens erfopvolgers, alle bidders-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,  en <b>in de huidige staat</b>, zowel boven- als ondergronds;  <b>zonder waarborg van maten of oppervlakte</b>, 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;  met alle zichtbare en verborgen <b>gebreken</b>, ook deze van de ondergrond;  met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, bekende en niet bekende <b>erfdienstbaarheden</b> en gemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn in vorige tijden (in vorige authentieke akten);  zonder waarborg van juistheid van de <b>kadastrale aanduidingen</b> 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 bijstaan 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);  geen enkele onnauwkeurigheid of onjuistheid kan enig <b>verhaal</b> doen ontstaan vanwege de bieder ten opzicht van wie dan ook;  zonder dat deze transactie recht op <b>roerende goederen</b> bevat welke zich er eventueel zouden bevinden, tenzij in dit dossier dit anders wordt geschreven.  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 <a href="http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm">http://www.ejustice.just.fgov.be/wet/wet.htm</a>, 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 <b>risico</b> 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).  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.  Dit ongeacht het moment van overgang van de eigendomsrechten, zijnde de levering.  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;  de eventueel niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegeniswerken of voetpaden zullen betaald worden door de weerhouden bieder.</p>
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 bevroegd. De resultaten van die nakijken en bevragen werden in dit dossier vermeld en verwerkt.  Er is ook informatie die niet in publieke bronnen vermeld staat (bijvoorbeeld: schulden aan RSZ, belastingen, administratieve boeten, private geschriften, en nog meer).  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.  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</p>

	vraagt (bijv. per email). 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> .
	<b>VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN &amp; PRO FISCO</b>
	I.
	Zie het verkoopreglement in annexe F, artikel 5.4. en artikel 6
<b>Prijs</b>	<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.
waarop het voorschot bedraagt	5% van de transactieprijs, in consignatie als derdengelden bij de penhouder-notaris aangesteld door de stad Gent.
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	Onder andere omdat 1. een bieder geen bod mag uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening enz.; 2. een bieder geen bod zal uitbrengen op roekeloze wijze, zoals bijvoorbeeld "zonder te weten dat deze over de gelden/middelen zal beschikking om datgene te betalen wat deze belooft te zullen betalen"; 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; 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:  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): • én, dat van deze bieder aan haar "geen negatieve antecedenten" gekend zijn, • 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). 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.
zekerheidstelling / waarborg	Er wordt in deze geen zekerheidstelling gevraagd, alleszins niet zolang er geen twijfel over de solvabiliteit van die bieder ontstaat.
fiscale noot	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. 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 €. In geval dat de FED-net-kosten betaald worden door de bieder, dan is dit buiten en bovenop de transactieprijs, en is dit een eigen schuld van de bieder door deze betaald aan FED-net.
<b>Kosten</b>	<b>De transactieprijs is netto</b> in handen van de opdrachtgever.
> 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, bevraagt 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	453,75€, te voldoen bij het verlijden van de authentieke akte.
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 weerhoudenieder 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	2,98%* op de finale koopprijs
	<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>
bij voor, -koop,-keur, -rechten	In geval er een kennisgeving moet gebeuren in het kader van een eventueel recht van voorkoop of enig ander voorrecht, zal de penhouder of diegene die deze kennisgeving doet, duidelijk vermelden welke de kostprijs aan FED-net vzw is en dat het betalen van die kostprijs een voorwaarde tot verkoop is, zelfs al staat dit niet vermeld in het FED-net-dossier of in enig ander geschrift. Zodat in geval van uitoefening van zo'n voorrecht die bevoorrechte koper de gelden voor die kostprijs door tussenkomst van de penhouder aan FED-net vzw zal uitbetalen. In dat geval zullen de gelden die hiervoor geconsigneerd werden door de bieder, aan deze teruggestort worden.
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 begripe 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 abatement (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.
	<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.
	<p><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><u>iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.</u></b> (zie bovenaan in dit dossier meer hierover)</p>
	<p><b>STAP 2.</b> <b><u>Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar</u></b> (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. 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>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. Van zodra er één bod/belofte aan de instelprijs aan FED-net ter kennis werd gebracht, kan geen</p>

	<p>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. (Men moet rekening houden met de mogelijkheid van technische panne !)</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 (www.FED-net.org). 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 ... &gt; die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier, &gt; die leest men met alle details op de website www.FED-net.org &gt; ga naar het aanbod met de GMnummer hetwelk in dit dossier vermeld wordt.</p>	
	<b>BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD</b>	<b>J.2.</b>
	<p>Zie in Annexe F, verkoopreglement artikel 5.4.</p> <p>In memo: Afhandeling van het hoogste bod: 1° Indien het hoogste geldig uitgebracht bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag waarover de Stad Gent beschikt, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte. 2° Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt, 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>	<b>K.</b>
	In Annexe A.	
	<b>STATISTISCH MATERIAAL en nog andere</b>	<b>L.</b>
	<b>Nationaal Instituut Statistiek</b>	<b>L.1.</b>
Prijzen uit notariële akten	In Annexe gevoegd.	
	<b>FED-net resultaten</b>	<b>L.2.</b>
	<p>Op www.FED-net.org kan men een aantal prijs- en andere gegevens vinden die nuttig zijn om te weten. 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 GM04032**

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](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.