

OPSCHRIFT

Vergadering van 14 oktober 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00816

Onderwerp:

Sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met FED-net vzw voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en opstart van de bemiddelingsopdracht voor de verkoop van de stadseigendom te Gent, Predikherenlei 2. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan:

- 1) de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en FED-net vzw voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen, en
- 2) de opstart van de bemiddelingsopdracht, in uitvoering van voormelde samenwerkingsovereenkomst, voor de verkoop van het administratief gebouw, gelegen te Gent, aan en nabij de Predikherenlei 2, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, derde afdeling, sectie C, perceelnummer 134/R, met een oppervlakte volgens kadaster van 425 m² en volgens meting van 475 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';

Bijgevoegde bijlage(n):

- samenwerkingsovereenkomst Stad Gent - Fed-net
- verkoopbundel
- plannen, kadastrale stukken, hypothecair attest
- stedenbouwkundige stukken
- bodemattest en keuringsattesten elektriciteit, EPC,...
- schattingsverslag
- verkoopreglement

- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 27 juni 2011 keurde de gemeenteraad de samenwerkingsovereenkomst goed tussen de Stad Gent en CIB-net (thans van naam gewijzigd in FED-net) voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en de opstart van de bemiddelingsopdrachten.

Bij de laatste verkoopdossiers via het FED-netsysteem stellen wij vast dat het systeem van open en gesloten biedingen, met ingrip van de lasten en voorwaarden, wordt ervaren als ingewikkeld en niet transparant en dus aan optimalisatie toe is.

Daarnaast is het, zowel op advies van de FED-net vzw als de notaris die optreedt voor het verlijden van de verkoopakten, voor een succesvolle openbare verkoop aangewezen te vertrekken van een veel lagere instelprijs of zelfs geen instelprijs om zo 1) geïnteresseerden en kandidaat-kopers te lokken en aan te zetten tot aankoop en 2) vanuit de overtuiging dat vermits de schatting geen 100% exacte wetenschap is, de behaalde prijs alsnog mogelijk een te weerhouden marktconforme prijs is, ook al ligt die lager dan de schatting, indien dit kan worden gestaafd a.d.h.v. objectieve elementen.

Teneinde de verkoopprocedure te optimaliseren werd in samenwerking met de FED-net vzw een vereenvoudigd verkoopreglement uitgewerkt.

De hiernavolgende stadseigendom kan heden, conform de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, te koop aangeboden worden op de private markt:

Een administratief gebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen te 9000 Gent, aan en nabij de Predikherenlei 2, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, derde afdeling, sectie C, perceelnummer 134/R, met een oppervlakte volgens kadaster van 425m² en volgens meting van 475m².

De Dienst Toerisme, die er gehuisvest is, zal in de loop van oktober 2015 verhuizen naar haar nieuwe locatie nabij de Oude Vismijn. Na de verhuis van de Dienst Toerisme zal het pand nog 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'. Intussentijd kan de verkoop reeds gerealiseerd worden.

Alle betrokken diensten, waaronder de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en de Groendienst, hebben geen bezwaren tegen de verkoop. Gebeurlijke opmerkingen en voorwaarden worden meegenomen in de verkoop.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

1. De samenwerkingsovereenkomst.

Er werd een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en de FED-net vzw opgemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij in grote lijnen volgende punten worden geoptimaliseerd:

- mechanisme van biedingen:
 - één aftelperiode: De objectieve verkoop verloopt in één aftelperiode tussen twee datums: 1°

“de startdatum”, zijnde de datum vanaf de dag waarop de bezichtiging mogelijk is, en 2° “de finale-bieding-datum”, zijnde de datum waarop ten laatste een gesloten bod kan ingediend worden. Afhankelijk van de aard van het te verkopen goed wordt bij iedere opdracht afzonderlijk de duur van de aftelperiode vastgesteld in gemeen overleg tussen de Stad Gent en FED-net vzw.

- Het bod moet gebeuren binnen de aftelperiode onder gesloten omslag, met name uitsluitend in de vorm van een gesloten bieding.

- De instelprijs versus schattingsprijs: Er is geen instelprijs. De kandidaat-koper is derhalve vrij om het even welk bod in te dienen. Het schattingsverslag, aangevraagd door de Stad Gent, wordt informatief en integraal in het verkoopdossier toegevoegd als leidraad voor het bepalen van de biedingen door de kandidaat-kopers.
- 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.

2. Opstart van bemiddelingsopdracht.

Voor voormelde stadseigendom te Gent, nabij de Predikherenlei 2, werd het bemiddelingsdossier met alle lasten en voorwaarden van de verkoop overhandigd aan de FED-net vzw.

Gelet op de aard van het pand, wordt in gemeen overleg tussen de Stad Gent en FED-net vzw een biedingsperiode van 4 maand voorgesteld, vanaf 3 november 2015 tot en met 1 maart 2016, teneinde de kandidaat-kopers de nodige tijd te geven om een concreet projectvoorstel te bespreken met oog op de stedenbouwkundige vergunning.

Alle wettelijk verplichte documenten nodig voor de verkoop, die alle lasten en voorwaarden van de verkoop bepalen, zijn ingesloten in de verkoopbundel. Hierin zijn onder meer volgende bijzondere bepalingen opgenomen:

- Er is geen instelprijs. De kandidaat-koper is derhalve vrij om het even welk bod in te dienen. Het te verkopen goed is geschat op 1.640.000,00€ overeenkomstig schattingsverslag opgemaakt door de heer Jeroen De Corte op 20 april 2015, welk deskundig verslag ten informatieve titel wordt ingesloten in de verkoopbundel.
- Het te verkopen goed staat aangeduid en afgebeeld als lot 1 op een opmetingsplan opgemaakt dd. 19 mei 2011 door de heer Philippe Verbeke, landmeter-expert bij bvba Ellips.
- Wat betreft het gebruik:

Het hierbij verkochte goed blijft ten titel van bezetting ter bede nog uiterlijk tot 31 december 2016 in gebruik van de Stad Gent, en dit zonder bezettingsvergoeding. Concreet betreft het het gebruik 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.

De Stad Gent is daarom 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 FEDnet-dossier en de registratierechten binnen de wettelijke termijn.

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.

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.

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden overeenkomstig het advies van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dienst Monumentenzorg en Architectuur en dienst Mobiliteit:
 - *Stedelijke functies zoals kantoren, diensten, horeca, wonen of een mix zijn mogelijk.*
 - *Onbebouwd deel van het perceel kan eventueel deels bebouwd worden (zonder verhoging op de perceelsgrens).*
 - *Bij de herbestemming en/of verbouwing van deze panden moet rekening gehouden worden met de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Waardevolle interieur- en exterieurelementen moeten behouden blijven.*
 - *De parkeerbehoefte inrichten in (of onder) de koerzone met voldoende groenvoorziening.*
 - * *Predikherenlei/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.*
- De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 Vlaamse Wooncode en het voorkooprecht door de Afdeling Waterwegen en Zeekanaal.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed: de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en de FED-net vzw, die bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt, betreffende de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen.

Artikel 2:

Keurt goed: de opstart van de bemiddelingsopdracht, overeenkomstig de nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Gent en de FED-net vzw in onderhavig besluit ter goedkeuring voorgelegd, voor de verkoop van het administratief gebouw, gelegen te Gent, aan en nabij de Predikherenlei 2, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, derde afdeling, sectie C, perceelnummer 134/R, met een oppervlakte volgens kadaster van 425 m² en

volgens meting van 475 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	
403590001	2211000	NIET-RELEVANT	1.640.000,00€	1.640.000,00€

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Geschatte verkoopprijs

De ontvangst kan verrekend worden op budgetplaats 403590001 met budgetpositie 2211000 van het dj. 2016.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- samenwerkingsovereenkomst Stad Gent - Fed-net
- verkoopbundel

KADEROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

De STAD GENT, in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad genomen in zitting van, van welk besluit kennis genomen werd door de heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen volgens brief van en waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze overeenkomst zal gehecht blijven.

Vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie hier handelen:

- a) Mevrouw DE REGGE Martine Bertina, rijksregisternummer: 57.02.17-022.97, Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, geboren te Gent op 17 februari 1957, wonend te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149 (delegatiebesluit van 16 juni 2014.)
- b) de heer Paul TEERLINCK, stadssecretaris, wonende te Gent, Sint - Amandstraat 2; beiden met zetel op het stadhuis,

partij enerzijds,

En

De FED-net vzw, vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht, zoals publiek gekend via het ondernemingsnummer (en BTWnr.) BE 0898 875 046 van de Belgische Kruispuntbank van Ondernemingen, waarvan de statuten het laatst gepubliceerd werden onder de referentie 120919 in de bijlage tot het Belgische Staatsblad van 4 augustus 2011. De statutaire zetel is gevestigd te Sint Martens Latem, Maenhoutstraat 9/1, en de structurele zetels zijn gevestigd 1050 BRUSSEL, Louis Lepoutrelaan 97 en 6700 ARLON, Avenue de Longwy 218.

De operationele zetel voor de toepassing of de uitvoering van het FED-net-systeem onder leiding van de FEDerale Manager ("Main Office" genoemd) is gevestigd te 1602 Vlezenbeek SPL, Paul Veldekensstraat 3E bus 3 (info@FED-net.org, 0477 65 70 87). Bij dit Main Office hoort ook het officiële e-mailadres info@FED-net.org. FED-net vzw handelt a) onder toezicht van het Ministerie van Financiën en het Ministerie van Economische Zaken, en handelt b) onder de BIV-erkenning van haar bestuurders die vermeld staan op de officiële website www.FED-net.org.

FED-net is verbonden met www.FIABCI.be (www.FIABCI.org).

Partij anderzijds,

wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1. Algemeen kader

Deze overeenkomst beoogt de samenwerking tussen de Stad Gent en FED-net vzw, waarbij de Stad opdracht geeft aan de FED-net vzw tot de organisatie van de bemiddeling inzake de verkoop (of andere overdracht van zakelijke rechten) van stadseigendommen op de private markt.

Met deze kaderovereenkomst worden de basisregels van samenwerking tussen de Stad Gent en de FED-net vzw overeengekomen.

Deze regels gelden telkens als er een opdracht aan FED-net vzw gegeven wordt, tenzij uitdrukkelijk andere regels in die opdracht worden voorzien.

Het aangaan van deze kaderovereenkomst betekent niet dat de Stad Gent de verplichting heeft om alleen opdrachten aan FED-net vzw toe te vertrouwen. De Stad Gent blijft vrij om zelf verkopen te organiseren zonder opdracht aan FED-net vzw.

Als de Stad Gent een opdracht geeft aan FED-net vzw, zal dit in exclusiviteit zijn.

1 

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van deze kaderovereenkomst wordt verstaan onder:

De organisator/coördinator: Hiermee wordt de FED-net vzw bedoeld, voornoemd.

De bemiddelaar is diegene die optreedt als raad- en of bijstandverlener aan de zijde van de geïnteresseerde koper, hetzij een Erkend Vastgoedmakelaar bedoeld in art. 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (B.S., 13 oktober 1993), hetzij een persoon of een beoefenaar van een beroep bedoeld in art. 4 van dit K.B. (o.a. de notaris, curator, landmeter, een bijzondere procuratiehouder).

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

Het verkoopdossier: het FED-net-dossier genoemd, omvat alle lasten en voorwaarden waaronder het goed wordt verkocht, -zoals gepubliceerd op de website van de FED-net vzw,- en zal één geïntegreerd geheel vormen met de te sluiten verkoopovereenkomst.

De aftelperiode:

Deze objectieve verkoop verloopt in een aftelperiode 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.

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

Artikel 3. Politie van de verkoop

FED-net vzw treedt op als intermediair tussen de diverse bemiddelaars, de kandidaat-kopers en de opdrachtgever, zonder hierbij zelf daden van bemiddeling te mogen stellen, en zonder een immobiliënkantoor voor private vastgoedbemiddeling te mogen zijn.

Artikel 4. Start en beëindiging van de opdracht

4.1. De FED-net vzw wordt geacht gelast te zijn met de bemiddelingsopdracht na kennisgeving per e-mail of brief door de Stad Gent van de goedkeuring door de gemeenteraad van een bemiddelingsopdracht voor een bepaald goed.

4.2. De opdrachtgever kan op ieder moment de opdracht beëindigen door opzeg, middels een aangetekende brief aan FED-net vzw Main Office, mits een opzegtermijn van acht werkdagen.

Die opzeg zal evenwel geen uitwerking hebben, indien tijdens die opzegtermijn een bod dat minstens gelijk is aan de schattingsprijs op geldige wijze zou toekomen aan FED-net.

Dit alles, onverminderd de mogelijkheid om een opdracht in onderling overleg met de Federale Manager van de FED-net vzw te beëindigen.

Artikel 5. Modaliteiten van de opdracht

Het geven van een opdracht wordt voorafgegaan door een oriënterend gesprek. Hierbij komen aan bod:

1. de startdatum en de finale-bieding-datum;
2. de bezichtiging, toegankelijkheid van de panden, het beschikbaar stellen van de sleutel(s);
3. de publiciteit;
4. de elementen van schatting;
5. de samenstelling van het verkoopdossier.

Het dossier zal zodanig gestoffeerd zijn, opdat de FED-net vzw en de bemiddelaars hun cliënteel zo volledig mogelijk kunnen informeren en begeleiden. Dit dossier kan verder worden aangevuld tot zolang er geen op geldige wijze uitgebracht bod aan de FED-net vzw toegekomen is.

De Stad Gent bezorgt bij de opdracht aan de FED-net vzw:

1. de exacte omschrijving en kadastrale gegevens van het goed,
2. een opmetingsplan van de grond en de inplanting van de constructies,
3. de kadastrale legger, het kadastraal plan, de geïndexeerde cijfers,
4. het hypothecair attest (overschrijvingen, inschrijvingen, randmeldingen),
5. het OVAM bodemattest, en andere OVAM attesten indien nodig,
6. de keuringsverslagen volgens de wet EPC, elektriciteit, mazouttanken en andere,
7. info over schadelijke stoffen (zoals asbest),
8. het gemeentelijk attest van ruimtelijke ordening, monumenten, openbare erfdiensbaarheden,
9. openbare voorkoop- en voorkeurrechten, de gegevens van de stedelijke ambtenaar tot wie men zich kan richten om bijkomende inlichtingen te bekomen,
10. een beschrijving van private erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten die op het goed rusten, met bijhorende contracten als die er zijn,
11. alle nuttige en nodige andere attesten,
12. de bijzondere voorwaarden die bij het goed en de opdracht behoren,
13. de eigendomstitel,
14. Het schattingsverslag,
15. De huur –en gebruikscontracten.

De FED-net vzw zal binnen de maand na ontvangst van deze gegevens en stukken het dossier klaarmaken en aan de Stad Gent ter goedkeuring mededelen.

Artikel 6. De verkoopprijs

6.1. Het schattingsverslag, aangevraagd door de Stad Gent, wordt informatief en integraal in het verkoopdossier toegevoegd als leidraad voor het bepalen van de biedingen door de kandidaat-kopers. Er is geen instelprijs. De kandidaat-koper is derhalve vrij om het even welk bod in te dienen.

4.1. Indien het hoogste bod minstens gelijk is aan de schattingswaarde en voldoet aan de hierna vermelde voorwaarden in artikel 8.4.1., zal het goed verkocht worden aan de hoogsteieder. Indien het hoogste bod de schattingswaarde niet behaalt, zal het hoogste bod worden voorgelegd aan de gemeenteraad, die hierbij vrij is al dan niet toe te wijzen.

Bij zo'n hoogste bod onder de schatting zullen de prijzen van alle eventuele nog andere lagere biedingen worden overgelegd, samen met de daarbij gaande motivatie als die er zijn, opdat de Stad Gent alzo volheid van kennis krijgt om verder naar wijsheid te kunnen beslissen.

Artikel 7. Publiciteit en verspreiding.

De FED-net vzw staat in voor het voeren van een 'normale' publiciteit voor het bekendmaken aan het grote publiek, en de 'maximale' verspreiding onder de bemiddelaars aan FED-net gekend (die zich hebben geregistreerd of dit zullen doen op de website van FED-net.

Als 'normale' publiciteit wordt beschouwd, alle zwart/wit advertenties in regionale en nationale kranten en (gespecialiseerde) tijdschriften. Deze publiciteit wordt gevoerd in samenspraak tussen de partijen.

Tevens worden de door de Stad Gent aangeboden goederen verspreid via internet.

FED-net vzw zal ervoor instaan dat bij het verkoopdossier digitale foto's gevoegd worden die representatief en attractief zijn.

Op de betreffende goederen worden ook affiches en / of publiciteitsborden van FED-net aangebracht.

Affiches worden ook aangebracht op minimum 3 plaatsen daartoe ter beschikking gesteld door de Stad Gent en door de Stad Gent aan de FED-net vzw mede te delen.

Er wordt beroep gedaan op de bestanden van potentieel geïnteresseerden van de FED-net. De FED-net vzw zal ook de geïnteresseerden pro-actief aanschrijven die de Stad Gent zal mededelen.

De opdrachtgever kan ingeval van bijzondere, unieke panden beslissen tot 'bijkomende' publiciteit': 1 aankondiging met kleurfoto in de volgens de FED-net vzw best geschikte krant, en dit 1 per week, en maximaal 4 weken na elkaar.

Er wordt steeds melding gemaakt van de samenwerking tussen de FED-net vzw en de Stad Gent. De partijen worden steeds vermeld onder hetzelfde logo, teneinde éénvormigheid en herkenbaarheid na te streven.

Onder 'maximale' verspreiding wordt verstaan: het verspreiden door de FED-net vzw onder alle bemiddelaars, en dit onder andere via infovergaderingen, en het verspreiden via internet.

De partijen kunnen beslissen om de betreffende goederen te verspreiden via FIABCI (Internationale Federatie van Immobiliënberoepen).

Alle publiciteit en verspreiding hiervan wordt verzorgd en betaald door de FED-net vzw.

Artikel 8. Wijze van verkopen – mechanisme van biedingen

De wijze van verkopen en het mechanisme van biedingen maken samen met andere bepalingen het voorwerp uit van een door de FED-net vzw en de Stad uitgewerkt reglement ter vervanging van de FED-net codex.

Het bieden via het FED-net-systeem verloopt praktisch als volgt:

8.1. Het bod:

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

8.2. De aftelperiode:

Afhankelijk van de aard van het aanbod vanwege de Stad Gent wordt bij iedere opdracht afzonderlijk de duur van de aftelperiode vastgesteld in gemeen overleg tussen de Stad Gent en FED-net vzw.

1° de startdatum.

- De startdatum wordt gepubliceerd op www.FED-net.org.
- Vanaf de startdatum is het bezichtigen van het goed en het uitbrengen van een bod mogelijk.

- FED-net vzw organiseert de bezichtigingen. Bezichtigingen zijn alleen toegelaten in aanwezigheid van de bemiddelaar. De sleutels worden ter beschikking gesteld via enkele Keypoints. Dit zijn kantoren in de buurt van het goed alwaar de bemiddelaars die sleutels kunnen afhalen en terugbrengen op werkdagen tijdens de kantooruren, of op afspraak. Indien het tekoopgestelde goed in gebruik is, worden mogelijks geen sleutels ter beschikking gesteld en dient steeds voorafgaandelijk een afspraak gemaakt te worden met de gebruikers, waarbij gestreefd wordt de plaatsbezichtigingen te beperken op 2 vaste dagen/week op voorafbepaalde tijdstippen.

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

- De opening van de urne en de gesloten omslagen gebeurt onmiddellijk na afloop van de finale-bod-datum. De plaats, datum en het uur van de laatste dag voor het deponeren van gesloten biedingen, met daaropvolgend de publieke opening, wordt vanaf de startdatum gepubliceerd op www.FED-net.org.
- Op de publieke zitting mag iedereen aanwezig zijn, ongeacht of men al dan niet een bieding uitgebracht heeft.
- Op deze publieke zitting worden direct na de opening van iedere omslag publiek en met luide stem door de gemachtigde van FED-net de geboden prijzen bekendgemaakt. De identiteit van de bieder of van diens bemiddelaar worden noch publiek, noch privaat bekendgemaakt.
- Het aantal biedingen en de daarin geboden prijzen worden gepubliceerd op www.FED-net.org zo snel als mogelijk na de opening van de gesloten biedingen. Tijdens de periode tussen de startdatum en de finale-bod-datum wordt het aantal ontvangen biedingen niet gepubliceerd, én aan niemand medegedeeld.
- Direct na de bekendmaking worden de gesloten bod-formulieren afgestempeld of gekenmerkt en wordt een proces-verbaal in twee identieke exemplaren opgesteld, waarin er minstens worden vermeld:
 - de identiteit en de handtekening, de aanwezige aangestelde van de opdrachtgever (als deze aanwezig is) en van FED-net;
 - de datum van de opening van die publieke zitting, en het uur van de ondertekening van dat proces-verbaal, wat staat voor de afsluiting van die zitting;
 - het totaal aantal gesloten biedingen;
 - per bod de naam-initialen van iedere bieder en de door deze geboden prijs, in willekeurige volgorde en zonder invloed op de rangregeling;
 - de afstempeling of het kenmerk zoals op de formulieren van originele gesloten bod-formulieren aangebracht;
 - de opmerkingen en/of de handtekeningen die een aanwezige persoon wil laten noteren.
 Aan het exemplaar dat bestemd is voor FED-net vzw worden alle originele gesloten bodformulieren gevoegd. Aan het exemplaar dat bestemd is voor de opdrachtgever wordt een conforme kopie gehecht van het hoogste bod.

8.3. Bij de biedingen zijn er volgende mogelijkheden:

8.3.1. a) ofwel worden er één of meer verschillende gesloten biedingen uitgebracht, waardoor de rangregeling tot stand komt volgens de voorwaarden door de opdrachtgever in de opdracht gesteld (en in het FED-net-dossier vermeld). Dan wordt het bod het hoogste in rang van rechtswege "weehouden tot verdere afhandeling" door de opdrachtgever, zoals hieronder in artikel 8.4. uiteengezet.

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

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

Als "de verkoopprocedure ingehouden" wordt, zal 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.

8.4. Verdere afhandeling hoogste bod door de opdrachtgever

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

- 1) de identiteit en burgerlijke staat van de kandidaat-koper te staven, evenzo de solvabiliteit over koopsom en kosten middels een bankattest; en
- 2) een voorschot van 5% op de koopsom te consigneren op de derdenrekening van de door de opdrachtgever aangestelde notaris.
- 3) de onkosten van de FED-net vzw, zoals uiteengezet in artikel 10 hieronder, te consigneren.

8.4.2. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten cfr. artikel 8.4.1. zal buiten beschouwing worden gelaten.

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

8.4.3. Indien het hoogste bod gelijk is aan of hoger dan het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt en de uitbrenger van het bod voldoet aan de voorwaarden die hierboven onder 8.4.1. zijn vermeld, kan de verkoop definitief afgehandeld worden voor het verlijden van de akte.

8.4.4. Indien het hoogste bod het bedrag van het schattingsverslag waarover de opdrachtgever beschikt, niet behaalt, dan zal dit hoogste bod aan de beraadslaging van de eerstvolgende gemeenteraad worden voorgelegd. De opdrachtgever kan dan zonder motiveringsplicht beslissen om ofwel 1) toe te wijzen en de verkoop definitief af te handelen, ofwel 2) de verkoopprocedure in te houden met gevolg zoals voormeld in artikel 8.3.2.

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

8.4.5. Geldigheidsduur van het bod.

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

Voor het hoogste bod dat na de publieke opening weerhouden wordt voor verdere afhandeling door de opdrachtgever wordt deze termijn van rechtswege verlengd voor de duurtijd die nodig is om het gedane bod te formaliseren conform de voorwaarden en modaliteiten van het verkoopsreglement, meer bepaald: 1° voor de termijn die nodig is om na te gaan of het uitgebrachte hoogste bod regelmatig en geldig is overeenkomstig artikel 8.4.1. voormeld, en 2° voor de eventuele extra termijn die nodig is om het hoogste bod onder de schattingsprijs voor te leggen aan de gemeenteraad van de Stad Gent overeenkomstig artikel 8.4.4 voormeld.

Artikel 9. Evaluatie van de lopende verkoopopdrachten

Van zodra een verkoop is opgestart en opdat de opdrachtgever nog tijdig bepaalde zaken zou kunnen bijsturen, zal de FED-net vzw aan de Stad Gent minstens om de maand berichten:

1. het aantal keren dat de sleutels werden afgehaald op de key-points, wetende dat er meerdere bezichtigingen per afhaling kunnen zijn;
2. de reacties van de bemiddelaars (en van hun klanten) die het goed hebben bezocht of interesse hebben voor dit goed, wetende dat de bemiddelaars geen meldingsplicht hebben;
3. de reacties van alle aard die aan de FED-net vzw bekend worden;
4. het overzicht van de gevoerde publiciteit en de op dat moment eventueel nog geplande publiciteit.

6 

Artikel 10. FED-net-onkosten en betaling

10.1. De FED-net-onkosten zijn te dragen door de bieder wiens bod weerhouden wordt tot verdere afhandeling door de opdrachtgever, zoals hierboven uiteengezet.

10.2. De FED-net vzw zal de hoogste bieder bij aangetekend schrijven verzoeken om, binnen de 7 kalenderdagen volgend op postdatum van dit aangetekend schrijven, de FED-net-onkosten te consigneren op de derdenrekening van FED-net vzw.

10.3. Van zodra de verkoop onderhands gerealiseerd is, zal de Stad Gent dit aan de FED-net vzw bevestigen, zodat deze consignatie door FED-net vzw kan aangewend worden.

10.4. Bij het niet realiseren door de FED-net vzw van haar opdracht, namelijk bij het uitblijven van een geldig gesloten verkoop, is er niets van de FED-net-onkosten aan FED-net verschuldigd. (de Stad Gent of wie dan ook betaalt dan niets aan FED-net vzw, ook niet voor publiciteit.)

10.5. De FED-net-onkosten worden bepaald als volgt:

- 6,61%, zo de prijs het bedrag van honderd vijftientig duizend (125.000,00) niet overtreft;
- 5,61%, zo de prijs het bedrag van honderd vijfenzeventig duizend (175.000,00) niet overtreft, doch meer dan honderd vijftientig duizend (125.000,00) bedraagt;
- 4,61%, zo de prijs het bedrag van tweehonderd vijftig duizend (250.000,00) niet overtreft, doch meer dan honderd vijfenzeventig duizend (175.000,00) bedraagt;
- 4,02%, zo de prijs het bedrag van driehonderd vijfenzeventig duizend (375.000,00) niet overtreft, doch meer dan tweehonderd vijftig duizend (250.000,00) bedraagt
- 3,32% zo de prijs het bedrag van vijfhonderd duizend (500.000,00) niet overtreft, doch meer dan driehonderd vijfenzeventig duizend (375.000,00) bedraagt;
- 2,98% zo de prijs het bedrag van vijfhonderd duizend (500.000,00) overtreft.

Deze schijven zijn niet cumulatief toepasselijk, nochtans maakt het hoogste bedrag van de onkosten voor een schijf het minimum uit voor de onkosten van de volgende schijf.

Deze nominale bedragen van de schijven zijn niet geïndexeerd, maar volgen de waarden zoals aangegeven door het notariaat voor openbare verkoop met recht van hoger opbod.

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.

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).

10.6. De kosten van verkoop en levering, mede de registratierechten en de notariskosten, zijn integraal ten laste van de koper, en zijn niet inbegrepen in de FED-net-onkosten. Dit ongeacht of de Stad Gent deze al dan niet aan die derden vooruitbetaald heeft.

10.7. De Stad Gent zal niet overgaan tot de ondertekening van de authentieke akte, tenzij de FED-net-onkosten integraal zijn geconsigneerd (inbegrepen de BTW indien deze zich hier bovenop aan toevoegt). In dit geval heeft de bieder geen enkel verhaal op de Stad Gent of wie dan ook.

10.8. Ook de commissieregeling van de bemiddelaar wordt in de FED-net-onkosten begrepen, zodat aan de koper, noch aan de kandidaat-koper geen enkele betaling mag/kan gevraagd worden door de bemiddelaar zelf.

7 

10.9. Dit is een speciaal erkentelijkheidstarief welk maar alleen voor opdrachten door en aan de Stad Gent toegekend wordt, en welk door niemand anders gevraagd noch bekomen kan worden.

Opgemaakt in tweevoud, waarvan iedere partij erkent dat deze conform zijn, zonder doorhaling of toevoeging van woorden.

Voor de Stad Gent

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck
stadssecretaris

Martine De Regge
Schepen van Personeelsbeleid, Facility
Management en Administratieve
Vereenvoudiging

Voor de FED-net vzw



Jacques Thiebaut Van Royen

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/m²/jaar
Grondoppervlakte 425m² (kadastraal) en 457m² (meting)

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.
	Dit FED-net-systeem > samenvatting termijnen	op laatste blad
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	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	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 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>	
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".	
	DE PLAATS	A.
Postcode & Gemeente	9000 GENT Hyper Centrum.	
Straat & nr.	Hypercentrum - Predikherenlei, 2	
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"> - een 30-tal basisscholen (kleuterscholen en lagere scholen) met 44 vestigingsplaatsen, - secundair onderwijs met een brede waaier aan opleidingen, - buitengewoon onderwijs types 1, 2, 3, 5 en 8 en opleidingsvormen 1, 2, 3 en 4; - vol- en deeltijds kunstonderwijs; - tweedekansonderwijs; - volwassenenonderwijs. <p>Gent biedt hoger onderwijs aan de Universiteit Gent en aan vier hogescholen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Hogeschool Gent; 	

	<ul style="list-style-type: none"> - de Arteveldehogeschool; - de Katholieke Hogeschool Sint-Lieven; - de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst Sint-Lucas
Cultuur	<p>Gent als wereldstad, heeft een uitgebreid aanbod aan musea die men kan bezoeken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De School van Toen - De wereld van Kina: Tuin - De wereld van Kina: Huis - S.M.A.K. - MIAT - Museum 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>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"> - Bennesteeg - Sint-Niklaasstraat <p>Mode voor iedereen, maar vooral voor kinderen, in deze straten in de schaduw van de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brabantdam – Vlaanderenstraat – Zuid <p>Stijlvolle dames- en herenmode alom en originele interieurzaken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Henegouwenstraat <p>Gelegen in het verlengde van de Volderstraat vind je verschillende luxe boetieks.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jan Breydelstraat – Burgstraat <p>Liefhebbers van curiosa, kunst en antiek komen hier beslist aan hun trekken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kortedagsteeg – Walpoortstraat – Sint-Pietersnieuwstraat <p>Hoofdzakelijk mode, casual chic voor iedereen, soms in prestigieuze locaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langemunt-Veldstraat <p>Van oudsher de winkelstraten van Gent met vestigingen van grote en kleine winkelketens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mageleinstraat – Kalandeburg – Koestraat <p>Winkelwandelen langs vooral Belgische mode voor jong en ouder, watertanden langs zoete en hartige delicatessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderbergen <p>Een aangename en stijlvolle winkelstraat, evenwijdig met de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Serpentstraat – Baudelostaat – Oudburg <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"> - Volderstraat – Hoornstraat <p>De breedste dwarsstraat van de Veldstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuidcentrum <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"> - Neem de afslag richting Gent-Centrum, volg dit voor ca. 1,0 km. - Volg de 2 linkerrijstroken om schuin linksaf te slaan naar de B401, volg dit voor ca. 1,1km. - Volg de 2 rechterrijstroken om afrit 1-Ledeberg te nemen richting Richtingen voor ca. 750 m. - Sla linksaf naar Sint-Lievenslaan, volg dit voor ca. 500 m. - Weg vervolgen naar Terplaetenbrug/R40 en Ga verder op de R40 voor ca. 290 m. - Houd rechts aan en rij door op Charles de Kerchovelaan/R40 en Ga verder op de R40 voor ca. 1,6 km. - Sla rechtsaf naar Bernard Spaelaan en volg dit voor ca. 220 m. - Sla rechtsaf bij de 2e dwarsstraat, Rozemarijnstraat op en volg dit ca. 63 m. - Weg vervolgen naar Papegaaistraat, volg dit ca. 400 m. - Weg vervolgen naar Annonciadenstraat en volg dit ca. 130 m. - Annonciadenstraat draait iets naar links en wordt Gebroeders Vandeveldestraat en volg dit ca. 170 m. - Sla linksaf naar Onderbergen, volg dit ca. 160 m. - Sla rechtsaf naar Jakobijnenstraat na 85 m draait Jakobijnenstraat naar links en wordt Predikherenlei, U vindt uw bestemming rechts na ca. 140 m.



	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	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 ² volgens kadaster / 457,00m ² 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 ² .	
Type bebouwing	Half-open, hoekgebouw. Met binnenkoer (parking en groenaanleg).	
Vorm van hoofdgebouw	Hoofdzakelijk rechthoekig.	
Bijgebouwen	Geen.	
Vloeroppervlakte - totaal brut	ca. 615,00m ² (incl. kelder, gelijkvloers, verdieping 1, verdieping 2 en zolder)	
Vloeropp. - gelijkvloers brut	ca. 130,00m ²	
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.	buiten:	binnen:	
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	aangesloten:	in de straat:	
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 ² , zie in schatting in Annexe D.		
Energie - anders dan verwarming	Geen.		
alternatieve energie	Geen.		
zonnepanelen of andere uitrusting op alternatieve energie	Geen.		
verbruik	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	Geen informatie beschikbaar. Zie OVAM bodemattest in Annexe C.		



Stookolietank	Neen.	
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.	
Complexe Projecten	Geen gekend.	
Nog andere	Geen gekend.	
	FINANCIËEL	D.
	OPBRENGSTEN	D.1.
Opbrengsten	0,00 € /jaar	Eigen gebruik door verkoper.
	ONKOSTEN & LASTEN	D.2.
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: http://www.onroerendevorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95 Brussel: http://www.woneninbrussel.be/belastingen/onroerende_voorheffing.asp Wallonië: http://www.cadastre.be/Cadastre/Pr%C3%A9A9compte_immobilier	
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.	
	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 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.
	KADASTRALE & METRIEKE BEKENDHEID
	E.1.
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: http://www.fed-net.org/biblio/FED-net_Biblio_NL_INFOKadaster.pdf *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 ² 0ha 4a 25ca Zie in Annexe A.
Oppervlakte volgens opmeting	457 m ² 0ha 4a 57ca Zie in Annexe A.
	SITUATIE IN RECHTE
	E.2.
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

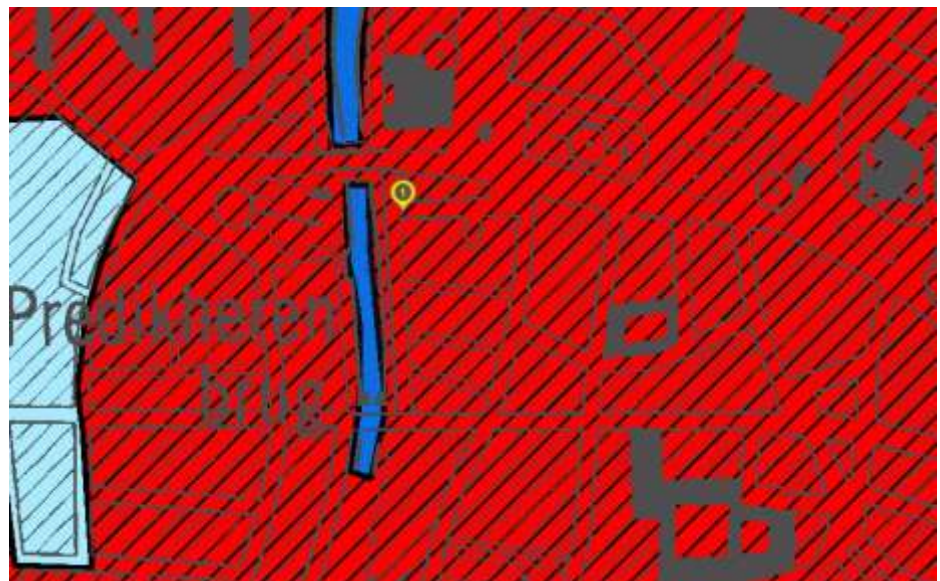
Kan op naam aangevraagd worden op <http://klip.agiv.be/>.

RUIMTELIJKE ORDENING & C°

E.3.

Algemene Gewestplan

Gentse en Kanaalzone (nr. 8).

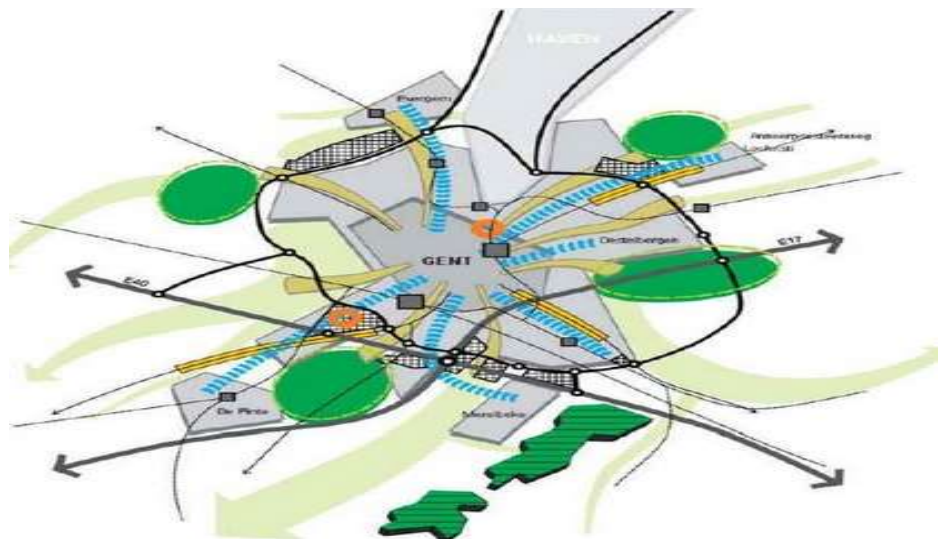


aard - stedenbouwkundig

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



Bijzonder Plan van Aanleg

Het goed is niet gelegen in een BPA.



Zonaliteit	Geen zonevreemde constructie.										
Registers	<table border="1"> <tr> <td>structuurplan:</td> <td>plannenregister:</td> <td>vergunningen:</td> <td>onbebouwd:</td> <td>ontvoogd:</td> </tr> <tr> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> <td>ja</td> </tr> </table>	structuurplan:	plannenregister:	vergunningen:	onbebouwd:	ontvoogd:	ja	ja	ja	ja	ja
structuurplan:	plannenregister:	vergunningen:	onbebouwd:	ontvoogd:							
ja	ja	ja	ja	ja							
meer info over structuurplan	De Stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan. Omwille van de uitdagingen die de steden en gemeenten hebben inzake ruimtelijk beleid, is het belangrijk dat iedere gemeente zelf nadenkt over de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied en een korte en lange termijn visie hierop uitwerkt. Binnen het beleidskader dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan aanreiken, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid uitstippelen. Meer informatie over het ruimtelijk structuurplan kan men vinden via: http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/GRS										
meer info over plannenregister	Het plannenregister is een gemeentelijk gegevensbestand waarin voor het grondgebied van de gemeente alle plannen opgenomen zijn die een invloed kunnen hebben op het nemen van een ambtelijke beslissing i.v.m. ruimtelijke ordening. Het plannenregister bevat onder meer de geldende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwerpen ervan; de stedenbouwkundige verordeningen en de onteigeningsplannen. De stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd plannenregister. Meer informatie over het plannenregister kan men terugvinden op: http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding/Plannenregister										
meer info over vergunningen algemeen	Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over perceelsgebonden informatie m.b.t. de ruimtelijke ordening en stedenbouw op het grondgebied van de gemeente. De stad Gent beschikt over een eigen goedgekeurd vergunningenregister. Meer informatie over het vergunningenregister kan men terugvinden op: http://www.ruimtelijkeordering.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	De lokale besturen zijn zeer belangrijk bij het realiseren van de ruimtelijke ordening op het terrein. Zij beslissen over het verlenen of weigeren van de meeste stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen. Ontvoogde gemeenten (gemeenten met vergunningsautonomie) beslissen daar zelfstandig over. In niet ontvoogde gemeenten is in sommige gevallen het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog vereist. Meer informatie hierover kan men terugvinden op: http://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Ontvoogding										
Vergunningen concreet	Daterend van voor de wettelijke verplichting.										
Watertoets 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, 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 - 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.

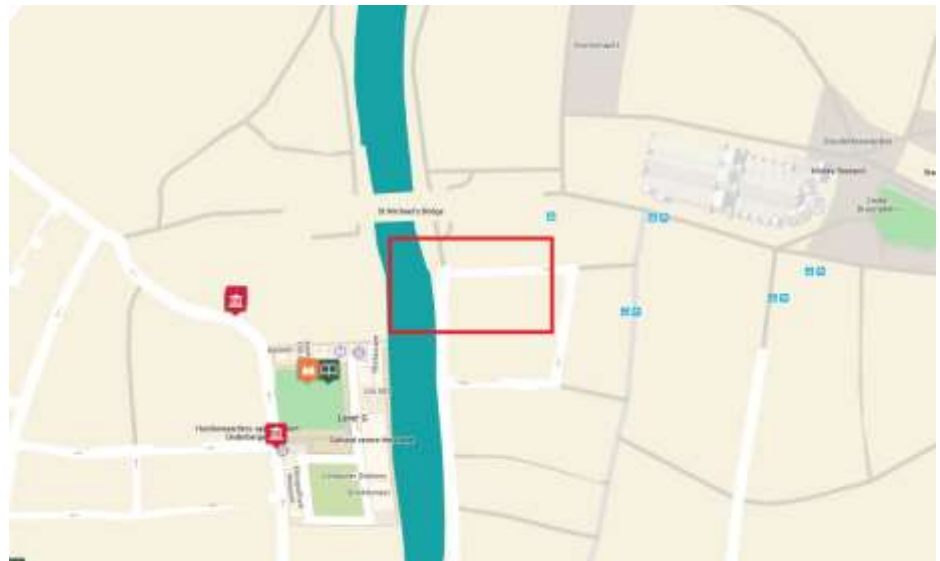
Inventaris erfgoed

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
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.

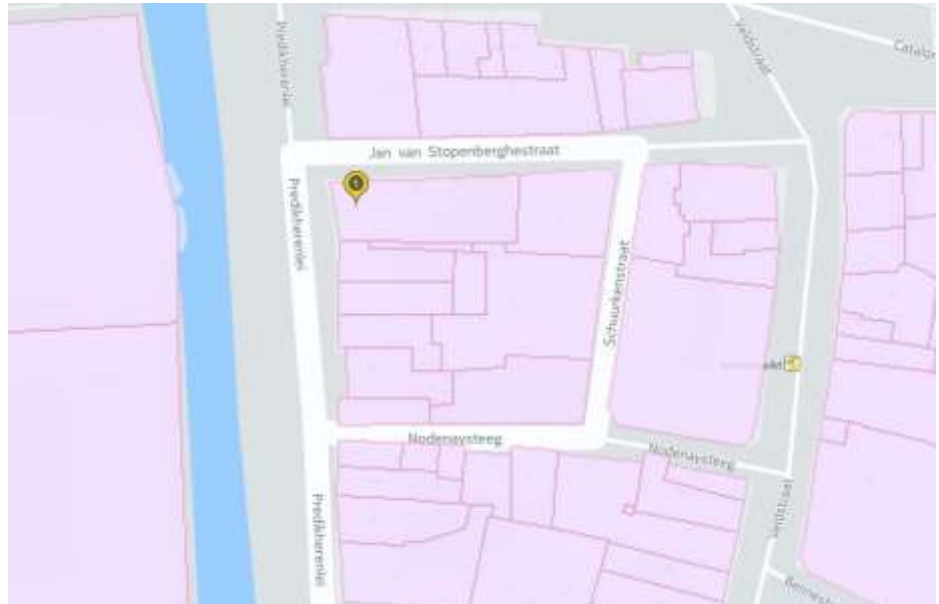
Wegenissen (&lucht&water)

Predikerherenlei/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 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	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 clause 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.
	VOORKOOP-, VORKEUR- 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 uitvoeringen 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 uitvoeren. 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: http://www.vlm.be/overheden/evoorkeurrecht/soorten/natuur/Pages/default.aspx
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: http://www.vlm.be/overheden/evoorkeurrecht/soorten/ruilverkaveling/Pages/default.aspx
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.
PLUS- & MIN-PUNTEN	
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 mogelijkheid deze zone deels te bebouwen
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.

	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, Gouvernementsstraat 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. Bevrage uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie. http://www.agentschapondernemen.be/maatregel/eu-subsidies-algemeen-vleva; 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 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.	
	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 bevrage. FED-net vzw zelf is verzekerd bij Concordia / Axia Belgium nv #7303793800092.	
	VOORWAARDEN	H.
Het FED-net-systeem voor de stad Gent als voorwaarde	Zie in Annexe F.	

	Bij dit aanbod gebeurt de rangregeling van de biedingen volgens de hoogst geboden prijs eerst.
Algemene voorwaarden	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.
	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 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.
	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.
	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.
	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.
	De bieder heeft het recht om vrij en éénzijdig 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).
	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 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 opschortende voorwaarde dat die nemer vóór de ondertekening van de definitieve, authentieke akte niet terechtkomen in een staat van failliet, concordat, 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. 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 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: 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 in de huidige staat, zowel boven- als ondergronds; 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; met alle zichtbare en verborgen gebreken, ook deze van de ondergrond; 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); 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 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 verhaal doen ontstaan vanwege de bieder ten opzicht van wie dan ook; zonder dat deze transactie recht op roerende goederen 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 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). 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 bevraagd. 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 onderzoeken 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 info@FED-net.org .
	VOORWAARDEN VAN PRIJS, KOSTEN & PRO FISCO
	I.
	Zie het verkoopreglement in annexe F, artikel 5.4. en artikel 6
Prijs	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 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.
Kosten	De transactieprijs is netto 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, bevrage 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. 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 www.notaris.be , 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.
	DE MANIER VAN HANDELEN
	J.
	HOE UW BOD UITBRENGEN ?
	J.1.
	Zie in Annexe F, verkoopreglement artikel 5.1. t.e.m. 5.3.
	<p>STAP 1. 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: <u>iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar.</u> (zie bovenaan in dit dossier meer hierover)</p>
	<p>STAP 2. <u>Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar</u> (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 altijd de laatste versies van het dossier en de annexes, van de stukken en formulieren, 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 ... > die leest men samengevat op het laatste blad van dit dossier, > 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 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>	
	PLANNEN > Commentaar	K.
	In Annexe A.	
	STATISTISCH MATERIAAL en nog andere	L.
	Nationaal Instituut Statistiek	L.1.
Prijzen uit notariële akten	In Annexe gevoegd.	
	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. 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.

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.