

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 februari 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00172

Onderwerp:

Opstart van de bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van de stadseigendom gelegen te Ledeborg, Langestraat 125-131 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd, in uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en CIB-net (thans FED-net) van 27 juni 2011, goedkeuring te verlenen aan de opstart van de bemiddelingsopdracht voor de verkoop van het gebouwencomplex, gelegen te Ledeborg, nabij de Langestraat 125-131, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 20ste afdeling, sectie A, perceelnrs. 130/N/5, 130/P/5 en 130/R/5, voor en mits de instelprijs van 535.000,00 EUR.

Bevoegd: Martine De Regge

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';
- De samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en FED-net voor de organisatie en coördinatie van de verkoop van stadseigendommen en de opstart van de bemiddelingsopdrachten, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 27 juni 2011.

Bijgevoegde bijlage(n):

- schattingsverslag dd. 3/10/2013
 - addendum schatting verkoop in totaliteit
 - financiële bijlage (informatief)
 - verkoopbundel
 - plannen, kadastrale stukken, hypothecair getuigschrift
 - Inlichtingenfiche, stedenbouwkundige uittreksels, voorkooprecht Vlaamse Wooncode
 - bodemattesten, EPC's
 - huurovereenkomst Langestraat 127
 - deskundig verslag en attesten onderhoud verwarmingsketels
 - prijzen notariële akten (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.

Voor volgende verkoopklare stadseigendom kan de bemiddelingsopdracht opgestart worden: Het gebouwencomplex, bestaande uit een polyvalente ruimte voor kantoren/handel en 3 appartementen, gelegen te Ledeberg, nabij de Langestraat 125-131, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 20ste afdeling, sectie A, perceelnr. 130/N/5, 130/P/5 en 130/R/5 (voorheen perceelnummers 130/X/4 en 130/T/4).

Concreet betreft het op het gelijkvloers het voormalig buurtcentrum Ledeberg en op de verdiepingen drie sociale huurappartementen, volledig gerenoveerd en vernieuwd in 2003. Het buurtcentrum werd intussen geherlocaliseerd naar de Welzijnsknoop en voor de appartementen is beslist deze niet langer als sociale huisvesting aan te wenden.

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

Uit praktische overwegingen wordt voorgesteld het gebouwencomplex in totaliteit aan te bieden op de private markt. Op die manier is de wetgeving inzake medeïgendom niet van toepassing en wordt vermeden dat de verkoopprocedure blijft aanslepen voor één of meer entiteiten.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor voormelde stadseigendom werd het bemiddelingsdossier met alle lasten en voorwaarden van de verkoop overhandigd aan FED-net en werd de instelprijs vastgesteld op 535.000,00 EUR.

Deze instelprijs is tot stand gekomen in samenspraak via oriënterende gesprekken met FED-net en conform het schattingsverslag de dato 3 oktober 2013 en addendum de dato 6 december 2013 opgemaakt door de heer Jeroen De Corte, bouwkundig en landmeetkundig ingenieur.

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

- Het te verkopen goed staat afgebeeld op een opmetingsplan opgemaakt dd. 6 mei 2014 door mevrouw Marijke Brondeel, landmeter-expert bij de stad Gent.
- Wat betreft het gebruik:
 - Het polyvalent middengebouw op het gelijkvloers is in gebruik door verenigingen krachtens bezetting ter bede, vrij tegen de notariële akte-verkoop mits één maand vooropzeg.
 - Het appartement nr. 125 is belast met een onrechtmatig gebruik. De gerechtelijke uitzettingsprocedure is opgestart.
 - Het appartement nr. 127 is verhuurd voor een bepaalde periode van met ingang vanaf 1 maart 2014 en einde op 28 februari 2016, mits vooropzeg van 3 maanden.
 - Het appartement nr. 131 is momenteel niet in gebruik. Dit appartement kan eventueel tijdelijk dienst doen als transitwoning, waarbij het vrij zal zijn tegen de notariële akte.
- Het te verkopen goed is belast met een recht van voorkoop overeenkomstig de Vlaamse Wooncode (bijzonder gebied).
- De energieprestatiecertificaten werden afgeleverd de dato 11 september 2013 en 24 oktober 2013.

- Voor de verwarmingsketels dienstig voor de gelijkvloerse ruimte werden de keuringsattesten afgeleverd de dato 15 mei 2014. De attesten voor de gaswandketels van de drie appartementen zullen uiterlijk tegen het verlijden van de authentieke akte afgeleverd worden.
- Het postinterventiedossier is in opmaak en zal toegevoegd worden tegen de opstart van de verkoopprocedure.

De hypotheekbewaarder wordt ontslaan van ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de authentieke akte-verkoop.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de opstart van de bemiddelingsopdracht door FED-net voor de verkoop van het gebouwencomplex, gelegen te Ledeberg, nabij de Langestraat 125-131, kadastraal bekend of geweest zijnde onder 20ste afdeling, sectie A, perceelnrs. 130/N/5, 130/P/5 en 130/R/5, voor en mits de instelprijs van **535.000,00 EUR**, 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.

Artikel 2:

De partijen verklaren uitdrukkelijk de hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van de akte.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gezamenlijk Departement Facility Management — Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Niet van toepassing: commissieloon ten laste van de koper.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	totaal
	Positie	Code	2014	
402280001	2211000	NIET_RELEVANT	535.000	€535.000€

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

Geschatte verkoopprijs.

De ontvangst kan verrekend worden op budgetplaats 402280001 met budgetpositie 2211000 van het dj. 2014.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- verkoopbundel

www.FED-net.org > Referentie **GM02090 9050 GENT Ledeberg Langestraat 125-131**



Objectieve Verkoop instelprijs 535.000 EURO
EPC nr. 125: 153, nr. 127: 230, nr. 129: 243,88, nr. 131: 198 kWhEP/m²/jaar
Grondoppervlakte ca. 509 m²
In opdracht van



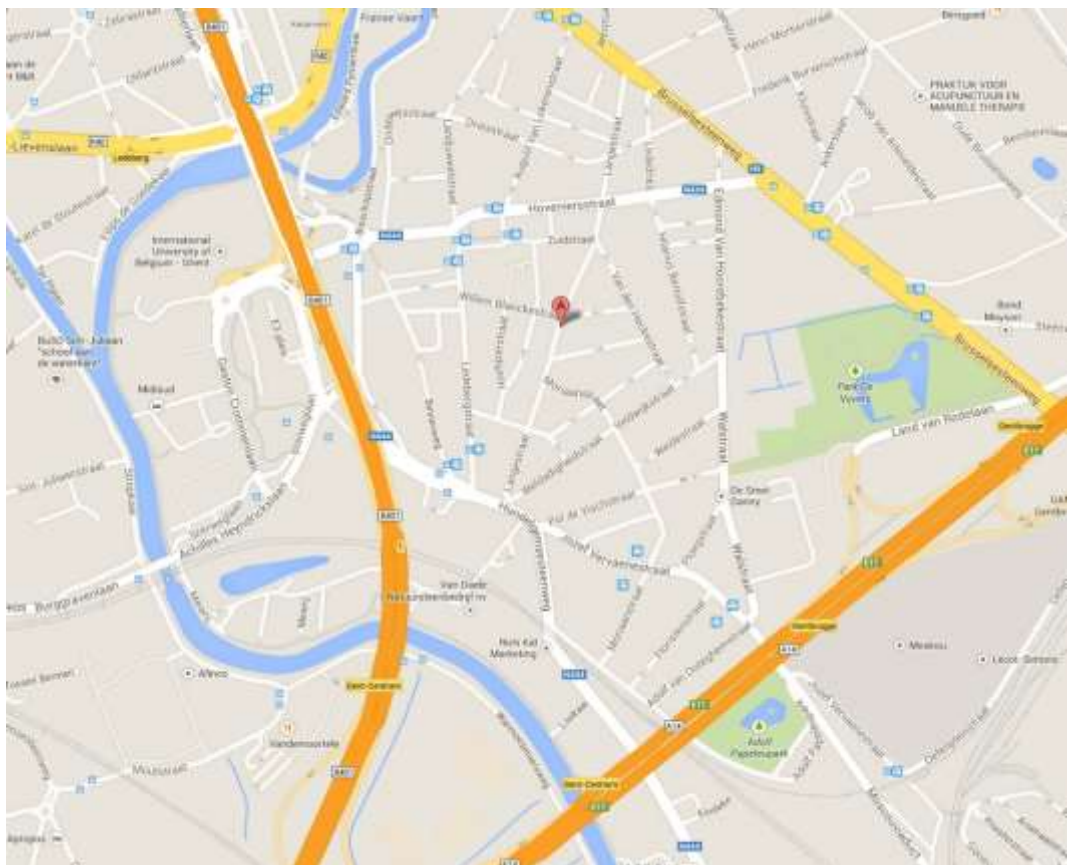
TE KOOP

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

	OPBOUW van het FED-net-dossier	index
Dossier	De plaats	A.
	Info & bezichtiging	B.
	Technische elementen & milieu	C.
	Elementen & staat	C.1.
	Milieu & exploitatie	C.2.
	Financieel	D.
	Opbrengsten	D.1.
	Onkosten & lasten	D.2.
	Waarborgen & reserves	D.3.
	Juridisch	E.
	Kadastrale en metrieke bekendheid	E.1.
	Situatie in rechte	E.2.
	Ruimtelijke ordening & C°	E.3.
	Voorkoop-, voorkeur- en andere voorrechten	E.4.
	Plus- & minpunten	F.
	Praktische info & hulp	G.
	Subsidies, financiële en andere hulp	G.1.
	Leningen & C°	G.2.
	Verzekering	G.3.
	Voorwaarden van overeenkomst	H.
	Prijs, kosten & pro fisco	I.
	De manier van handelen	J.
	Hoe kopen	J.1.
	Bij weerhouden tot afhandeling	J.2.
	Plannen > Commentaar	K.
	Statistisch prijzenmateriaal en nog andere	L.
	Het FED-net-systeem > samenvatting termijnen	op laatste blad
Annexe A	Plannen; Kadastrale stukken; Hypothecair getuigschrift.	in bijlage
Annexe B	Aanstippingslijst ... Ruimtelijke Ordening - Publiekrechtelijke Zakelijke Rechten. Voorkooprecht wooncode.	in bijlage
Annexe C	OVAM bodemattest; EPC.	in bijlage
Annexe D	Huurcontract appartement 127; Huurwetgeving.	in bijlage
Annexe E	Deskundig verslag; Beschikbaar attest onderhoud verwarmingsketels.	in bijlage
Annexe F	Prijzen uit notariële akten (NIS)	in bijlage
De FED-net-CODEX	Met daarin het FED-net-systeem (zie hoofdstuk 2), staat vrij toegankelijk voor iedereen op: www.FED-net.org ► Uitleg en tekst ► Het FED-net-systeem uit de FED-net-CODEX of http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf	www.FED-net.org
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, niet relevant	

TE KOOP	
Aard	Gebouw met kantoren en drie appartementen.
De instelprijs	535.000 EURO
onder voorwaarden	<p>Die instelprijs is de minimumprijs waaraan deze zaak hier aangeboden wordt, onder de voorwaarden van het FED-net-systeem.</p> <p>Die voorwaarden staan verder vermeld in dit dossier met annexes, laatste versie, en in de FED-net-CODEX. De modaliteiten en termijnen van bieden staan in 't kort op het laatste blad van dit dossier, en zie op het vorige blad "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrraag uw bemiddelaar.</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 de voorwaarden en het FED-net-systeem, en alle hulp bij bezichtiging en verder, krijgt u van de bemiddelaar die u hiervoor zelf en vrij moet kiezen.</p>
Bemiddelaar	<p>U moet u wenden tot een vastgoedmakelaar, een notaris, uw vertrouwenspersoon die aan de voorwaarden voldoet om als bemiddelaar op te treden in het FED-net-systeem.</p> <p>U moet zelf niets betalen aan uw bemiddelaar voor de diensten die deze aan u verleent in het kader van de FED-net-CODEX. Deze zijn vergoeding daarvoor gebeurt conform de FED-net-CODEX.</p> <p>Voor deze bemiddelaar wordt er geen onderscheid gemaakt of deze wel lid of geen lid lid is van gene of van andere beroepsfederatie/organisatie. Deze werkt in alle onafhankelijkheid als zelfstandige voor u.</p> <p>Iedere bemiddelaar die aan de voorwaarden voldoet kan zichzelf gratis registreren via www.FED-net.org > Bemiddelaar worden?</p>
Reden	Dit aanbod is een "Administratieve daad van goed bestuur".
DE PLAATS	
A.	
Postcode & Gemeente	9050 GENT Ledeberg.
Straat & nr.	Langestraat, 125-131 4 bussen
Streek	Leiestreek.
Uitzicht	Het gebouw is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg. De bebouwingen in de straat zijn allemaal gesloten bebouwingen. Er is beperkte parkeergelegenheid.
Buurt	Stadskern; residentieel; woonkern.
	Overwegend eigenaars; overwegend mensen middelbare leeftijd.
	Dicht bebouwd.
Werkgelegenheid	<p>Er is ruim voldoende werkgelegenheid in Gent. Werkwinkel De werkwinkel is het trefpunt voor alle werkzoekenden. In de werkwinkel is alle informatie in verband met werk samengebracht op één locatie. In de werkwinkel werken VDAB, De Stad Gent, PWA en andere diensten samen zodat de werkzoekende op één adres alle informatie en advies krijgt in verband met werk, vacatures, opleiding en begeleiding naar werk.</p> <p>Werkwinkel Gentbrugge-Ledeberg Hundelgemsesteenweg 51 9050 Ledeberg (Gent) Tel.: 09 210 43 90 Fax: 09 210 43 99 Openingsuren: maandag en dinsdag: van 9 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16.30 uur woensdag, donderdag en vrijdag: van 9 tot 12.30 uur woensdag- en vrijdagnamiddag op afspraak, donderdagnamiddag gesloten. Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap Gent (PWA) Het PWA biedt gemotiveerde werkzoekenden en leefloners de kans zich opnieuw in te schakelen in het arbeidscircuit. Door PWA-activiteiten uit te voeren, kunnen zij hun uitkering gevoelig verhogen.</p> <p>Meer info over het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA) Gent en de tarieven vindt u op de website (zie 'handige links').</p> <p>Daarnaast kan u in alle PWA-kantoren ook terecht voor informatie over federale tewerkstellingsmaatregelen</p>

	zoals dienstencheques, werkkaart voor werkzoekenden, ...
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.</p> <p>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>Genet</p> <p>Genet biedt hoger onderwijs aan de Universiteit Gent en aan vier hogescholen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Hogeschool Gent; - de Arteveldehogeschool; - de Katholieke Hogeschool Sint-Lieven; - de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst Sint-Lucas
Cultuur	<p>Genet 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. Genet 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>Genet telt meer dan 9.800 bestaande objecten die zijn aangemerkt als waardevol onroerend erfgoed, waarvan het grootste beschermd erfgoed is. De historische binnenstad van Genet is zeer bezienswaardig.</p>
Winkels	<p>Genet beschikt over verschillende winkelbuurten die zich vaak op wandelafstand van elkaar bevinden, de belangrijkste zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bannesteeg - 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 dé winkelstraten van Genet met vestigingen van grote en kleine winkelketens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mageleinstraat – Kalandeberg – 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 – Baudelstraat – Oudburg <p>In de onmiddellijke buurt van de Vrijdagsmarkt 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.</p> <p>Maar Genet beschikt ook over voldoende warenhuizen zoals, GB, Colruyt, Aldi, Liddle...</p>
Toegankelijkheid van het goed	<p>Het pand is gelegen langs een voldoende uitgeruste openbare weg. Langs deze weg zijn aan beide zijden voetpaden aangelegd. Het is een vrij smalle weg waar men slechts aan één zijde mogelijkheid heeft om te parkeren. De woningen in deze straat zijn allemaal gesloten bebouwingen.</p>
Openbaar vervoer	<p>Tram, bus, op 350m</p>
Wegenplan & reisroute	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertrek in noordelijke richting op de B401 naar Afslagen 1-Ledeberg en volg dit voor +/- 45 m 2. Neem afslag 1-Ledeberg richting Alle/Richtingen en volg dit voor +/- 500 m 3. Houd rechts aan bij de splitsing en volg de borden voor Ledeberg/Merelbeke en volg dit voor ongeveer 51 m 4. Flauwe bocht naar rechts richting Jacques Eggermontstraat/N444 en volg dit voor +/- 71 m 5. Neem op de rotonde de 3e afslag naar Jacques Eggermontstraat/N444 en ga verder op de N444 en volg dit voor +/- 450 m 6. Sla rechtsaf naar de Langestraat en u vindt uw bestemming links na +/- 210m





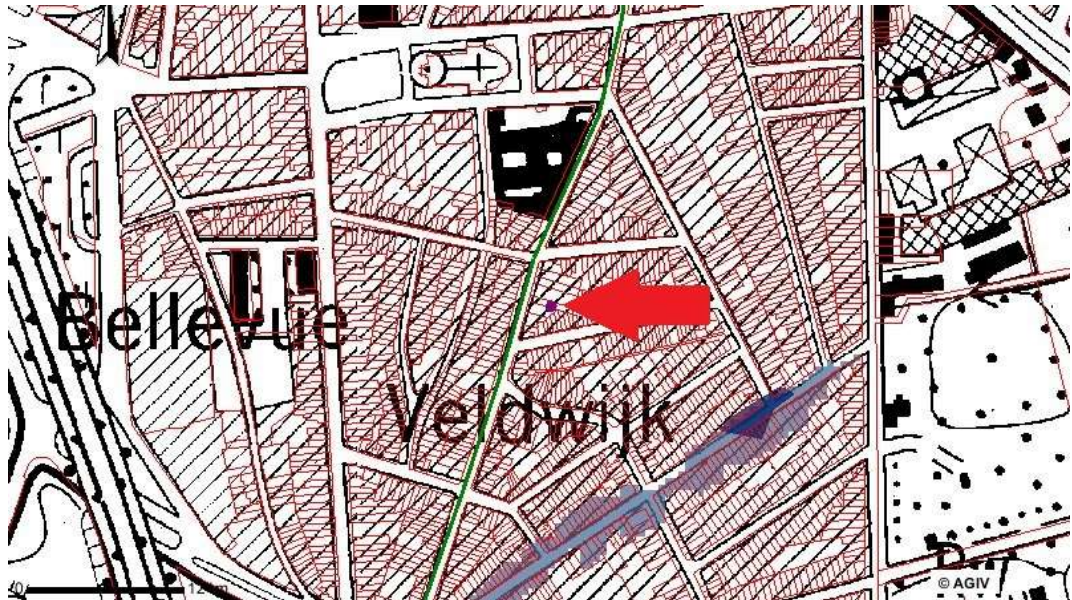
	INFO & BEZICHTIGING	B.
Info & bezichtiging	<p>Via uw eigen gekozen bemiddelaar (zie hoger).</p> <p>De geïnteresseerde moet zijn vragen stellen aan zijn eigen bemiddelaar. FED-net begeleidt zelf geen bezichtiging en neemt ook geen enkele andere taak van bemiddelaar waar. FED-net organiseert en controleert 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	2002 (de huidige constructie werd opgeleverd op 2004-11-19, volgens de opdrachtgever)	
Oriëntatie	Rug tegen de voorgevel, kijkt men in de richting west.	
Gebouw gevelbreedte	14,70m	
Terrein - straatbreedte	14,70m	
Terrein - tot. grondoppervlakte	Totaal +/- 509,00m ² waarvan perceelnr. 130N5 = 13m ² + 130P5 = 488m ² + 130R5 = 8m ²	
Terreinvorm & gem. breed / diep	Voornameijk rechthoekig: +/- 14,70m breed en +/- 35,00m diep	
Terrein - bodemstaat & - bezetting	Het terrein is bijna volledig bebouwd.	
Type bebouwing	Gesloten.	
Vorm van hoofdgebouw	Voornameijk rechthoekig	
Bijgebouwen	Geen	
Vloeroppervlakte - totaal brut	+/- 904,33m ²	
Vloeropp. - gelijkvloers	+/- 509,00m ² incl. terras	

brut		
Configuratie van het ganse goed	Er zijn 4 eenheden: 3 wooneenheden zijn + 1 polyvalent handelshuis, met een aparte inkom voor de 2 appartementen nr. 125 en 127, en een aparte toegang naar het polyvalent middengedeelte, en aparte inkom naar duplexappartement.	
gelijkvloerse verdieping	Op het gelijkvloers bevinden zich de inkom van de 2 appartementen, de inkom, een copielokaal, een onthaal, 2 bureauruimten, 2 spreekruimten, sanitaire ruimten voor dames, heren, en mindervaliden, een stooklokaal, 2 keukens, 2 bergingen en 2 polyvalente zalen, traphal.	
1° verdieping	Op de eerste verdieping bevinden zich 1 appartement met een keuken, een living, een traphal, een berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer, een bureau en 2 slaapkamers + terras. Verder is er ook het eerste verdiep van het duplex appartement met de keuken en een berging.	
2° verdieping	Op de tweede verdieping bevinden zich 1 appartement met een keuken, een living, een traphal, een berging, een afzonderlijk toilet, een badkamer, een bureau en 2 slaapkamers . Verder is er ook het tweede verdiep van het duplex appartement met 2 slaapkamers, een badkamer, een wc.	
ondergronds	Geen	
zolder	Geen	
aantal plaatsen	Behoudens de andere leef- en technische ruimten zijn er,	
	voor auto's	Geen
	keukens	1 in elk appartement en 2 in het polyvalente middengedeelte
	eetplaatsen	1 in elk appartement
	salons / zithoeken	1 in elk appartement
	bureelruimten	4
	slaapkamers	2 in elk appartement
	W.C.'s	1 in elk appartement en 7 in het polyvalente middengedeelte
	trappen	2
	badkamers	1 in elk appartement en een douchelokaal in het polyvalente middengedeelte
	bergingen	1 in elk appartement en 2 in het polyvalente middengedeelte
	ontspanningsr.	1
	terrassen open	4
Staat van onderhoud & vetustiteit	Direct bewoonbaar.	
Materialen - hoofdgebouw & alg.	buiten:	binnen:
de muren	Gevelsteen.	Steen.
muren (bezetting)	Zonder.	Pleister.
deuren	Alu.	Hout, alu.
ramen	Alu.	Alu.
beglazing	Dubbel.	Gewoon.
vloeren	Verhard.	Steen.
daken buiten* - plafonds binnen	Kunststof.	Pleister. Plat dak.
loodgieterij	Zink, pvc.	Traditioneel.
isolatie	Thermisch, accoustisch.	
Nutsvoorzieningen - aanwezig	aangesloten:	in de straat:
elektriciteit	Ja*.	*Traditioneel.
gas	Ja.	
telefoon	Ja.	
kabel TV	Ja.	

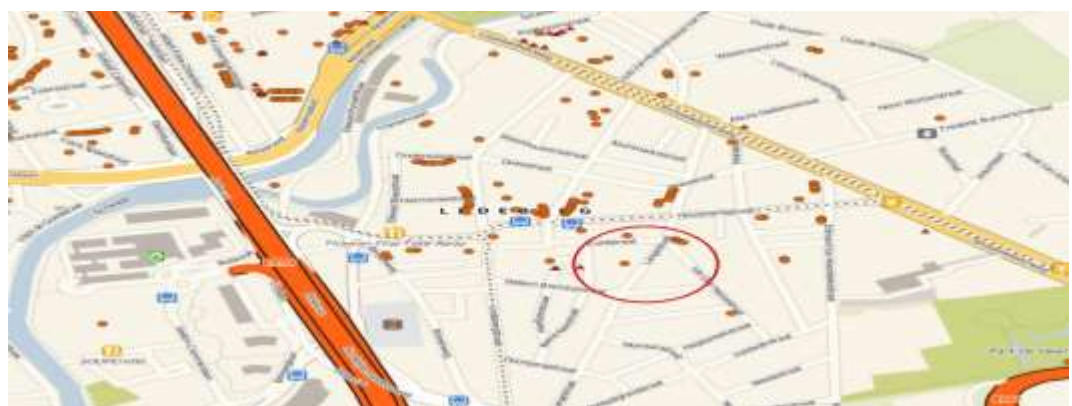
Stookoliettank	Neen							
Gastank	Neen							
Grondwaterwinn. >500m ² /j mech.	Neen.							
Huish. afvalwater naar waterloop	Neen							
VLAREBO in Vlaanderen	Niets te melden volgens opdrachtgever, wetende dat de meldings- en handelingsplicht op de overlater blijft rusten, indien toch toepasselijk.							
FINANCIIEEL		D.						
OPBRENGSTEN		D.1.						
Huidige opbrengsten	<p>Huisnr. 127:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maandelijkse huurvergoeding = 450€ • huurwaarborg = 375€ <p>Huisnr. 129 in gebruik door 4 verenigingen (gelijkvloers):</p> <ul style="list-style-type: none"> • bezetting ter bede ten kosteloze titel • nutsvoorzieningen en lasten = 25,81€/maand + 14,75€/maand + 16,41€/maand + 22,75€/maand = 79,72€/maand voor het gelijkvloers • waarborg = 250,00€ + 250,00€ + 250,00€ + 250,00€ = 1000,00€ voor het gelijkvloers <p>Aandacht: de huidige opbrengsten zijn, zoals deze op vandaag bestaan en ontstaan zijn uit "diverse" omstandigheden. Vandaar de vermelding <i>pro memorie</i>. Men dient deze als "niet-marktconform" te begrijpen, of anders gezegd "de potentiële huurwaarde ligt hoger".</p>							
aard	<ol style="list-style-type: none"> 1. polyvalent middengebouw op het gelijkvloers zal vrij zijn tegen de notariële akte-verkoop 2. Appartement nr. 125: onrechtmatig gebruik. De gerechtelijke uitzettingsprocedure is opgestart. 3. Appartement nr. 127 is verhuurd zoals te lezen in de Annexe D. 4. Appartement nr. 131 zal vrij zijn tegen de notariële akte. 							
ONKOSTEN & LASTEN		D.2.						
Kadastraal inkomen	<table border="0"> <tr> <td>KI voor index.</td> <td>KI nà index.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.630</td> <td>x 1,6813 in 2013</td> <td>in huidig concept en met huidige bestemming</td> </tr> </table>	KI voor index.	KI nà index.		4.630	x 1,6813 in 2013	in huidig concept en met huidige bestemming	
KI voor index.	KI nà index.							
4.630	x 1,6813 in 2013	in huidig concept en met huidige bestemming						
toelichting	<p>De percelen werden opgesplitst in 3 percelen (aangepast aan situatie na renovatie):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 130 N5: appartementen aan de Langestraat 125/127 (KI 1756 €) simulatie OV Aj 2014: 1.361 € (+ indexering) - A 130 P5: handelsgelijkvloers (KI 1977 €) simulatie OV Aj 2014 1.533,2 € (+ indexering) - A 130 R5: appartement/woning aan de Langestraat 131 (KI 897 €) simulatie OV aj 2014 695,57 € (+ indexering) 							
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: http://www.onroerendevoorheffing.be/nlapps/docs/default.asp?id=95							
waarin opcentiemen	<table border="0"> <tr> <td>voor provincie: 295</td> <td>voor gemeente: 1.450</td> </tr> </table>	voor provincie: 295	voor gemeente: 1.450					
voor provincie: 295	voor gemeente: 1.450							
Taksen, andere dan KI-voorheffing	Extra-taksen in de stad Gent, zijn verbonden met ieders persoonlijke situatie. Alle extra-info hierover is te vragen aan, en op te vragen door, uw bemiddelaar.							
MEDE-EIGENDOM		D.3.						
Mede-eigendom	Er bestaat geen gedwongen noch verplichte mede-eigendom.							
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	In annexe gevoegd.		
Kadastrale identiteit zoals aangegeven door opdrachtgever	Voorheen 20ste Afd, Sectie A, perceelnr. 130/X/4 en 130/T/4 en thans perceelnummers 130/N/5, 130/P/5, 130/R/5		
Oppervlakte volgens kadaster*	509 m ²	0ha 05a 09ca	onder voorbehoud
Oppervlakte volgens opmeting	509 m ²	0ha 05a 09ca	volgens meting in Annexe gevoegd
	SITUATIE IN RECHTE		E.2.
De opdrachtger	De stad Gent.		
De hypothecaire staat	In annexe gevoegd.		
Hypothecaire vrijwaring	In ieder geval, gebeurt deze transactie voor vrij en onbelast ten dage van de akte.		
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - polyvalent middengebouw op het gelijkvloers zal vrij zijn tegen de notariële akte-verkoop - Appartement nr. 125: onrechtmatig gebruik. De gerechtelijke uitzettingsprocedure is opgestart. - Appartement nr. 127 is verhuurd zoals te lezen in de Annexe D. - Appartement nr. 131 zal vrij zijn tegen de notariële akte. 		
Eerder gevestigde rechten en plichten	Geen, behalve voor appartement 127.		
Heden gevestigde rechten en plichten	Geen.		
Huurcontracten registratie	Wordt gevraagd voor appartement 127.		
Erfdienstbaarheid v privaat recht			
ter plaatse zichtbaar	Geen zichtbaar		
uit bestaande geschriften & feiten	Geen zichtbaar		
ingesteld hierbij	Geen zichtbaar		

	ja	ja	ja	ja	ja
meer info over structuurplan	Gent beschikt over een eigen, goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.				
Vergunningen concreet	Bestaande, op verklaring van de opdrachtgevers.				
Watertoets en overstromingskaarten	Gemeente: Gent Waterbekken: Bekken Gentse kanalen Dit punt stroomt af naar: RIETGRACHT met als beheerder: Stad Gent met als categorie: Geklasseerd, derde categorie Overstromingsgevoeligheid: Niet overstromingsgevoelig				



Huidig gebruik	<ul style="list-style-type: none"> - polyvalent middengebouw op het gelijkvloers in gebruik door verenigingen krachtens bezetting ter bede, vrij tegen de notariële akte-verkoop - Appartement nr. 125: onrechtmatig gebruik. De gerechtelijke uitzettingsprocedure is opgestart. - Appartement nr. 127 is verhuurd zoals te lezen in de Annexe D. - Appartement nr. 131 kan dienst doen als transitwoning, zal vrij zijn tegen de notariële akte.
Toegelaten gebruik	Voor ander gebruik dan het bestaande gebruik van het goed, zich bevragen aan de bemiddelaar die men gekozen heeft.
Ruimtelijke ordening, nuttige info	Afhankelijk van de bedoeling van de geïnteresseerde, zich bevragen bij:
info Gemeente	Voor alle stedenbouwkundige inlichtingen (bestemming van het perceel, bouwmogelijkheden) wendt u zich eerst tot het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. Contactpersoon: Sandra COURS 09 266 78 46
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.
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)	Niets bekend aan de opdrachtgever.
info Gemeente	Dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen Administratief Centrum Zuid Woodrow Wilsonplein 1 9000 Gent Openingsuren: maandag tot vrijdag van 8 tot 13 uur. Diensthof: de heer Dirk De Baets, directeur-manager
info Provincie	Gebouw Portalis, Bollebergen 2B Bus 12, 9052 ZWIJNAARDE, 09/241.74.30, fax 09/241.77.75, wegen.ovl@lin.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 verhuur 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 verkavelingvergunning van toepassing is.
art. 5.2.6.	Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit: 1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt; 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister; 3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing; 4° of er op het goed een voorkeuren rust, in de zin van artikel 2.4.1; 5° of voor het goed een verkavelingvergunning van toepassing is; 6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.
art. 4.2.1.	Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: a) het optrekken of plaatsen van een constructie, b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat, c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie; 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet; 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen; 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt; 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 verkavelingvergunning: 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	Het postinterventiedossier wordt toegevoegd tegen de opstart van de verkoopprocedure.
10 jarige aansprakelijkheid	Indien deze nog bestaan in hoofde van de bouwaannemer en de architect, dan worden de aansprakelijkheid van deze overgedragen aan / overgenomen door de koper.

	Aannemer: Beyaert A & W NV, Houtekietstraat 10, 8540 Deerlijk Architect: CAAN Architecten, Coupure Rechts 160, 9000 Gent
Keuring elektrische installatie	Geen - Op verklaring van de overdrager : er zijn geen elektrische installatie begonnen vóór 1981-10-01 en die nog geen controleonderzoek hebben ondergaan.
Energie Prestatie Certificaat	Langestraat 129 - EPC cat. publieke gebouwen; 243,85 kWhEP/m²/jaar; Langestraat 125 - EPC cat. bestaande gebouwen met woonfunctie, 153kWh/m²/jaar, Langestraat 127 - EPC cat. bestaande gebouwen met woonfunctie, 230kWh/m²/jaar; Langestraat 131 - EPC cat. bestaande gebouwen met woonfunctie, 198 kWh/m²/jaar
EnergiePrestatie en Binnenklimaat	Is niet nodig omdat: omdat er geen nieuwbouw of verbouwingen zijn
CO2 attest	Is niet nodig omdat: het niet gaat om een bedrijf
Rioleringsattest	Is niet nodig omdat: 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 privédoelgebied. 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: De regelgeving over het as-builtattest is nog niet in werking en er is ook nog geen timing bekend gemaakt. Er kunnen dus nu nog geen as-builtattesten worden aangevraagd of bekomen. Een as-builtattest is een attest waarin wordt verklaard dat een constructie of gebouwencomplex niet of slechts beperkt mag afwijken van de plannen die werden ingediend voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning of bij de melding.
Opslag stookolie attest	Is niet nodig omdat: er geen stookolietank aanwezig is
Opslag gas attest	Is niet nodig omdat: er geen gastank aanwezig is
Andere attesten	Is niet nodig omdat: er geen opslagtanks aanwezig is
Bijz. wetgeving - andere	Geen gekend
Verplichte formaliteit	Geen gekend
	VOORKOOP-, VORKEUR- en ANDERE VOORRECHTEN
	E.4.
Privaat voorkooprecht	Neen.
Privaat voorkeurrecht	Neen.
Wooncode-voorkooprecht	Ja.
Publiek of ander voorrecht	Langestraat 125: Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbiedingen en uitoefeningen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen. Belangrijk: De volgorde van onderstaande lijst is willekeurig gerangschikt, en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen. Recht van voorkoop van toepassing op 23/01/2014 op het perceel 44032A0130/00X004. Dichtstbijzijnde adres: Langestraat 127, Gent Soorttype Begunstigde Volgorde begunstige WVC Bijzonder gebied ABC 1 WVC Bijzonder gebied De Gentse Haard 1 WVC Bijzonder gebied Volkshaard 1 WVC Bijzonder gebied Merelbeekse Sociale Woningen 1 WVC Bijzonder gebied Wonen 1 WVC Bijzonder gebied Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk 1 WVC Bijzonder gebied WoningGent 1 WVC Bijzonder gebied VITARE 1 WVC Bijzonder gebied Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 2 WVC Bijzonder gebied Stad Gent 3 Langestraat 131: Sinds 1 oktober 2012 is het Harmoniseringsdecreet in werking en moeten aanbiedingen en uitoefeningen via het e-voorkooploket van de VLM verlopen. Belangrijk: De volgorde van onderstaande lijst is willekeurig gerangschikt, en doet geen uitspraak over de volgorde van uitoefenen. Recht van voorkoop van toepassing op 23/01/2014 op het perceel 44032A0130/00T004. Dichtstbijzijnde adres: Langestraat 131, Gent. Soorttype Bequnstiade Volqorde begunstiqe

VWC Bijzonder gebied	ABC	1	
VWC Bijzonder gebied	De Gentse Haard	1	
VWC Bijzonder gebied	Volkshaard	1	
VWC Bijzonder gebied	Merelbeekse Sociale Woningen	1	
VWC Bijzonder gebied	Wonen	1	
VWC Bijzonder gebied	Gewestelijke Maatschappij voor de Klein Landeigendom Het Volk	1	
VWC Bijzonder gebied	WoningGent	1	
VWC Bijzonder gebied	VITARE	1	
VWC Bijzonder gebied	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	2	
VWC Bijzonder gebied	Stad Gent	3	
	Dienst Wonen Stad Gent		

Tamara Blicck
 Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
 Correspondentieadres: Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent
 Tel: 09 266 74 71
 Fax 09 266 76 56
 e-mail: voorkooprechtvw@gent.be



Info De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben bij verkoop van onroerende goederen die liggen in:

het Vlaams Ecologisch Netwerk, met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse regering
 de natuurreservaten en hun uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het VEN een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het IVON
 de afbakening van een natuurinrichtingsproject

De erkende terreinbeherende natuurverenigingen kunnen een recht van voorkoop hebben bij verkoop van onroerende goederen, die zij huren of in erfpacht hebben, die liggen in:

het Vlaams Ecologisch Netwerk
 een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen in het IVON
 de natuurreservaten en hun uitbreidingszone
 de bosreservaten
 de afbakening van een natuurinrichtingsproject
 Opgelet: het voorkooprecht is enkel van toepassing indien het perceel opgenomen is in het themabestand. Dit kan nagegaan worden via het e-voorkooploket.

Voorkooprecht voor natuurbehoud

Neen.

Info Het recht van voorkoop ruilverkaveling wil de verwerving van onroerende goederen bevorderen om de agrarische structuur en de landinrichting te verbeteren.

Wettelijke basis

Het recht van voorkoop in het kader van ruilverkaveling is geregeld in de Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, aangevuld door de wet van 11 augustus 1978 voor het Vlaams Gewest
 Wetteksten te raadplegen op de Vlaamse Codex.
 Begunstigden

	<p>De Vlaamse Grondenbank is de begunstigde van het recht van voorkoop ruilverkaveling.</p> <p>Bevoorrechte kopers</p> <p>Naast de algemene uitzonderingsbepalingen die gelden voor alle Vlaamse decretale rechten van voorkoop en die worden uiteengezet in de rubriek 'Uitzonderingen', geldt het recht van voorkoop Ruilverkaveling niet:</p> <p>wanneer de pachter zijn recht van voorkoop volgens de pachtwet uitoefent bij verkoop aan de echtgenoot van de eigenaar of van een van de medeëigenaars, aan hun afstammelingen of aangenomen kinderen, of aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van hun echtgenoot, voor zover zij voor eigen rekening kopen</p> <p>bij verkoop aan een medeëigenaar van een aandeel in de eigendom van het goed</p> <p>wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening heeft gekregen vóór de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, van een besluit door de Minister van Landbouw genomen op grond ofwel van artikel 4, ofwel van § 1 van onderhavig artikel, voor zover die belofte is aanvaard door diegene aan wie zij is gedaan (Art. 56 § 2).</p> <p>Toepassingsgebied - afbakening</p> <p>De Vlaamse Grondenbank kan een recht van voorkoop hebben in geval van verkoop van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling.</p> <p>Opgelet: het voorkooprecht is enkel van toepassing indien het perceel opgenomen is in het themabestand. Dit kan nagegaan worden via het e-voorkooploket.</p>	
Voorkooprecht inzake ruilverkaveling	Neen.	
Verkaveling	die nog niet gerealiseerd is	
in uitvoering	Neen.	
in onderzoek	Neen.	
Ruilverkaveling	die nog niet gerealiseerd is	
in uitvoering	Neen.	
in onderzoek	Neen.	
Nog andere	Geen	
	PLUS- & MIN-PUNTEN	F.
Pluspunt	Het multifunctionele karakter van het gebouw	
Pluspunt	De aanwezigheid van verschillende appartementen	
Pluspunt	Centrale ligging	
Minpunt	Beperkte parkeergelegenheid in de straat	
	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	<p>Departement Economie, Werkgelegenheid, Binnenlandse Aangelegenheden en Landbouw, Markiesgebouw, Markiesstraat,1,1000,BRUSSEL, 02-553 39 02,02-553 40 67,info@ewbl.vlaanderen.be</p> <p>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</p> <p>http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/economie/brochures/SVO2001.PDF http://www.wonen.vlaanderen.be/Pages/home.html</p>	

Provinciale subsidies	Provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1, 9000 Gent, T.09-267 80 00, T.0800-94 808, F.09-267 80 99, of http://www.oost-vlaanderen.be/economie/gom/wegwijzer/bedrijvenloket/index.cfm
Gemeente-/stedelijke subsidies	Via dienst Ruimtelijke Ordening - zie hoger.
Ontwikkelingsmaatschappijen	GOM-OOST-VLAANDEREN, Seminariestraat 2, 9000 GENT, 09 267 86 30, Fax 09 267 86 96.
Monumenten-financiering	http://www.monument.vlaanderen.be/aml/nl/steun/intro.html
Subsidies in België per gemeente	www.premiezoeker.be
Subsidies Regionaal	www.vlaanderen.be > Premies en subsidies, www.wallonie.be > Primes et subsides, www.bruxelles.irisnet.be

LENINGEN & C°

G.2.

Subsidies	In bepaalde individuele gevallen, kunnen er misschien subsidies verkregen worden. Bevrraag uw bemiddelaar in verband met uw eigen situatie. Via provincie bestuur - zie subsidies.
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.

	De Federatie voor Publieke Goederen, FED-net vzw, waakt over de kwaliteiten van de door haar erkende Bemiddelaars. Die moeten voldoen aan de beroepsbekwaamheid en de voorwaarden van de FED-net-CODEX. Enkel de alzo door FED-net erkende Bemiddelaars mogen dit label dragen. De bemiddelaars beschikken over hun groepsverzekering en individuele verzekering. Men zal zich vooraf bij deze hierover individueel naar vrije keuze bevragen.
--	---

VOORWAARDEN

H.

Het FED-net-systeem als voorwaarde	<p>Alle handelingen naar aanleiding van dit aanbod en van biedingen, gebeuren conform de voorwaarden en de modaliteiten van de FED-net-CODEX. Zie hoger, onderaan de index "Hoe u de FED-net-CODEX vrij en direct toegankelijk kan lezen en printen", en/of bevrraag uw bemiddelaar. of http://www.fed-net.org/downloads/FED-net-CODEX_H12.pdf</p> <p>De FED-net-CODEX bevat de regeling van de rechten en de plichten van iedereen die feiten en handelingen stelt met het FED-net-systeem en FED-net vzw, of die daarbij betrokken is. De FED-net-CODEX is een toetredingscontract dat de betrokkenen tot wet strekt krachtens art. 1134 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek. Toetreding gebeurt zonder enige formaliteit, door het daadwerkelijk stellen van die feiten of handelingen met het FED-net-systeem of FED-net vzw, mede voorbereidende feiten en handelingen hiertoe. Wil men dit niet, dan onthoudt men zichzelf van die feiten en die handelingen. Stelt men die feiten en die handelingen wel, dan bewijst dit <i>iuris et de iure</i>* dat men de regels van de FED-net-CODEX heeft aanvaard, na deze te hebben gelezen en zich te hebben laten informeren. Of aan die mogelijkheden zelf te hebben verzaakt op eigen risico. Zodat men nadien hieruit geen enkel voordeel kan trachten te halen. Noch in de zin van "ik heb het niet geweten of niet begrepen of niet gezien", noch in welke andere zin dan ook. (*onder "iuris et de iure" wordt begrepen dat het tegendeel niet mag en niet kan bewezen worden.)</p> <p>Om duidelijk te zijn en verwijzend naar de FED-net-CODEX: het FED-net-systeem bepaalt ook de manier waarop biedingen in aanmerking genomen worden qua rangregeling tot verdere afhandeling van de transactie. Mede de plichten van de aanbieder als deze anders handelt en o.a. van die rangregeling afwijkt.</p> <p>De bieder verwerft dus geen direct recht op de transactie, maar die verwerft slechts een rang volgens de regels van de FED-net-CODEX én de criteria van de opdrachtgever die in dit FED-net-dossier staan ingeschreven. Met andere woorden, als diens bod weerhouden wordt dan betekent dit "weerhouden tot verder onderhandse afhandeling van de transactie", waarbij er daardoor nog geen enkele transactie zelf tot stand komt. En waarna er dan verder gebeurt, o.a.: onderzoek naar die elementen die de wet verplicht, naar de rechtsbekwaamheid /</p>
------------------------------------	--

handelingsbekwaamheid en de solvabiliteit van de bieder. En het is pas als dit alles in orde bevonden wordt door de aanbieder, dat die dan zelf tot de transactie zal overgaan, zonder afdwingbare verplichting. Dit alles wel binnen een normale, redelijke termijn van diligent handelen.
De bieder blijft gehouden door zijn belofte voor de duur dat deze die belofte heeft uitgebracht (die duur staat vermeld op het bodformulier van eenzijdige belofte), plus als zijn belofte wordt weerhouden tot verdere afhandeling van de transactie, voor de duur die voor deze verdere afhandeling nodig is.

Het bestaan van een aanbod (waaronder begrepen wordt de éézijdige belofte) van de verkoper, vererfpachter, en andere vorm van aanbieder (ook "de later" genoemd), van de zaak en de transactievorm, en het bestaan van een bod (waaronder begrepen wordt de éézijdige belofte) van de (toekomstige) koper, erfpachter, en andere vorm van bieder (ook "de nemer" genoemd), van de prijs en eventuele andere prestaties voor die zaak en die transactievorm, brengt niet van rechtswege de transactie, de overeenkomst van (ver)koop, vererfpachting, en andere, tot stand, zelfs al is die mogelijkheid als alternatief recht in de wet ingeschreven (zoals bijvoorbeeld in art. 1589 B.W., waarvan de toepassing dus uitdrukkelijk uitgesloten wordt).

De rangregeling bij dit aanbod gebeurt 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.
Die Belgische regels zijn als standaard van toepassing, indien in dit dossier en/of in de FED-net-CODEX niet anders staat geschreven.
De bevoegde gerechtelijke instanties zijn deze van Brussel.

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 bekleed 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 éézijdig zijn notaris aan te duiden, naast die penhouder. Deze keuze moet door de weerhouden bieder gebeuren ten laatste binnen de dertig kalenderdagen nadat zijn belofte zal zijn weerhouden tot verdere afhandeling. Indien de bieder zijn keuze niet zal vermelden in de onderhandse FED-net-akte gaande bij deze transactie, dan moet deze 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 éézijdige belofte) van de finaal, definitief weerhouden bieder; b) de ondertekening van de finale akte van overeenkomst als dit bij wet verplicht is, of anders als één van partijen dit vraagt; c) de integrale verzilvering van de prijs en bijgaande onkosten. Dit ongeacht de afgifte en/of het bezit van sleutels.

De rechten op de aangeboden zaak, gaan van de later over op die definitieve nemer, onder de steeds aanwezig zijnde en aanwezig blijvende **opschortende voorwaarde** dat die nemer vóór de ondertekening van de definitieve, authentieke akte niet terechtkomen in een staat van failliet, concordaat, gerechtelijk akkoord, staat van staking van betaling of ander onvermogen, of enige andere waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven, en **ontbindende voorwaarde** als die nemer na die ondertekening terechtkomt in zo'n staat waardoor die zaak aan de later zou (kunnen) ontnomen worden, en/of zonder dat deze de (integrale) prijs daarvoor betaald krijgt, of (deels) zou moeten teruggeven.
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 voor voorzien, namelijk "de ontbinding *ex tunc*" (wat betekent dat de partijen teruggebracht dienen te worden in de toestand als toen er niets was overeengekomen: de zaak keert terug naar de aanbieder daarvan, en de gelden keren terug naar de betaler daarvan, onverminderd recht op schadevergoeding en retentierecht op die gelden daarvoor). En

voorschot modaliteiten	Binnen de vijf kalenderdagen na het weerhouden tot verdere afhandeling van het bod, te consigneren middels een bankcheck op naam van de overheid-opdrachtgever / de overheid-aanbieder van de zaak (of van de penhouder van deze), check die door deze als dusdanige consignatie zal verzilverd worden. "Consigneren" betekent dat die gelden uit het vermogen genomen worden van de schuldenaar, om te worden geblokkeerd op een rekening ten behoeve van de schuldeiser zonder dat die gelden op dat moment al toekomen in het vermogen van die schuldeiser.
saldo	Dit is te betalen bij de ondertekening van de authentieke akte (of de onderhandse als er geen authentieke nodig is), en alleszins op het moment dat de penhouder dit zal vragen en op de manier dat de penhouder vraagt (al dan niet samen met de onkosten).
solvabiliteitsbewijs	<p>Onder andere omdat</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 beschikken 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: <p>is "relatief nietig*" en is "onvolwaardig*", ieder bod zonder bijvoeging van het solvabiliteitsattest, en</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij een open bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden bevestigd in de "melding van bestaan van een open bod" door de bemiddelaar; • bij een gesloten bod, moet dit gehecht zijn aan dat bodformulier, en moet dit worden ingesloten in dezelfde omslag waarin het gesloten bod wordt ingesloten. <p>In zo'n solvabiliteitsattest moet een in België notoire financiële instelling "op eer" verklaren m.b.t. tot dat bod en die bieder(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>Wetende dat een verklaring op eer, aanleiding kan geven tot valsheid in geschriften en gebruik daarvan als men datgene dat men verklaart heeft, moedwillig fout verklaard werd.</p> <p>*Conventioneel wordt onder "relatieve nietigheid" begrepen, conform art. 4.4.4. hoofdstuk 2 FED-net-CODEX: « ... Dit betekent dat alleen de opdrachtgever (verkoper, e.a.) of FED-net vzw die nietigheid kan invoeren en niet diegene die de afwijking heeft gepleegd. Dit betekent ook dat het vermoeden bestaat dat diegene die de afwijking heeft gepleegd geacht wordt om bij vergissing te hebben gehandeld, zonder de bedoeling om af te wijken van de voorwaarden zoals die vermeld staan op het juiste formulier, waartoe die zich dan ook onveranderlijk verbonden weet. »</p> <p>*Zo kan een opdrachtgever of FED-net, beslissen dat een "onvolwaardig" bod niet in aanmerking komt op de dag van ontvangst (of melding) om enige termijn te doen lopen, zonder zich uit te spreken over de relatieve nietigheid.</p>
zekerheidstelling / waarborg	Er wordt in deze geen zekerheidstelling gevraagd, alleszins niet zolang er geen twijfel over de solvabiliteit van die bieder ontstaat.
fiscale noot	<p>De belastingen hanteren de wet die stelt dat de prijs (lees de waarde van de transactie waarop er heffing van taks gebeurt) als: de transactieprijs plus alle voordelen die de transactie aan de opdrachtgever verschaft. Bijvoorbeeld: als op een huis een lening loopt van 100.000 € en de verkoopprijs wordt gesteld op '50.000 € plus de overname door de koper van die lening', dan is de prijswaarde 150.000 €.</p> <p>In geval dat de FED-net-kosten betaald worden door 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.</p>
Onkosten	<p>De transactieprijs is netto in handen van de opdrachtgever.</p> <p>Dit betekent onder andere ook dat alle directe en indirecte onkosten van deze transactie, zoals én de kosten én van verkoop, verhuring, of soortgelijk ander aanbod in functie van de transactievorm, én van levering, door de finaal weerhouden bieder met wie de transactie doorgaat, moeten gedragen worden.</p>
onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen op de overgedragen rechten/de zaak	Alle taksen die eigen zijn aan de overgedragen zaak en rechten, worden gedragen door die finaal weerhouden bieder vanaf het moment van ondertekening van de authentieke akte (of de onderhandse FED-net-akte als er geen authentieke akte nodig is voor overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder). En als die door de aanbieder vooraf betaald werden, dan zal die bieder deze proportioneel berekend voor het lopende jaar aan die aanbieder terugbetalen op het moment van de ondertekening van die akte.
aanverwante kosten	Deze moeten ook door de bieder betaald worden, als die er zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld en alleen in voorkomend geval zijn: aanpassing van nutsleidingen, regeling/aanpassing van mede-eigendom, enz..
vorm van finaliserende akte	Omwille dat notariskosten geval per geval op concrete wijze dient bekeken te worden, en in hoofdzaak kan afhangen van de overnemer, bevraagt men dit concreet bij zijn notaris. Men kan ook algemeen kijken naar www.notaris.be .
fiscaal stelsel van de transactie	Onder registratierechtenstelsel.
concrete taksen en notariskost	De omvang van de taksen en aktekosten gaande bij deze transactie (al dan niet klein beschrijf, verminderingen, rugzakje, enz.) zijn ook afhankelijk van de situatie van de bieder zelf. Zie hierover en hiervoor o.a. op www.notaris.be , en bevrage alleszins de bemiddelaar die ieders persoonlijke situatie zal ontleden.

	Men kan onder bepaalde voorwaarden, die verschillen per persoon, mogelijks genieten van fiscale verlagingen of speciale regelgevingen, zoals er onder andere kunnen zijn "klein beschrijf", "abattement" (vrijstelling) op de grondslag, of een "meeneembaarheid" onder vorm van verrekening of onder vorm van teruggave.
	Het hoort tot de taak van de bemiddelaar die men kiest, om uw concrete, persoonsgebonden vragen hieromtrent te beantwoorden (eventueel na zelf te bevragen en/of op te zoeken).
opmetingkosten	Niet voor dit aanbod, tenzij de koper dit zelf wilt op eigen kosten.
afpalingkosten	Niet voor dit aanbod, tenzij de koper dit zelf wilt op eigen kosten.
attesten e.a.	Deze die bij wet verplicht worden en deze die nodig of nuttig geacht worden voor dit aanbod door betrokkenen. Dit volgens afrekening van de notaris of andere penhouder indien toepasselijk.
waarin begrepen, en waarvan bij redactie van dit dossier al gekend (deze niet limitatief en louter informatief en onder voorbehoud vermeldend)	Hypothecair getuigschrift: p.m. Kadastrale stukken: p.m. Gemeentelijke attesten: p.m. OVAM bodemattest: 100,00 € EPC: p.m.

de FED-net-onkosten bedragen	<p>De koper dient te betalen als onkosten aan FED-net, berekend op de behaalde prijs (in EURO), in twee samen te tellen delen:</p> <p>deel 1 van 2 (BTW*): 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</p> <p>deel 2 van 2 (BTW*): het % aan de basis plus 0,5%, tenzij deze onkosten geconsigneerd worden ten laatste binnen de zeven kalendagen "nà het door de Opdrachtgever weerhouden van een bod tot verdere afhandeling én nà betalingsverzoek door FED-net vzw".</p> <p>Deze schijven in deel 1, 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.</p> <p>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.</p> <p>Er worden geen extras-buiten-bovenstaand-tarief toegerekend, zoals bijvoorbeeld voor de eigendomstitel, dossierkosten, onvoorziene publiciteitskosten, enz.</p> <p>Iedereen die aanspraak maakt op enige vergoeding, wordt hiervan uitbetaald door FED-net. Zo is er niets afzonderlijk te betalen aan de bemiddelaar, en zo ook mag deze geen enkele betaling zelf aan zijn klant vragen.</p> <p>Dit in afwijking van de componenten, in tabelvorm voorgesteld, conform de voorwaarde <i>in fine</i> van art. 8.1. hoofdstuk 2 FED-net-CODEX en de voorwaarden van de Opdrachtgever.</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 transferovereenkomst (compromis e.a.) is een onderhands geschrift tussen partijen. Geen enkele Wet zegt dat dergelijk geschrift op 1 akte moet gebeuren. Er mogen meerdere acten zijn, en zelfs op verschillende datums. Zolang die akten maar dienen om het bewijs te leveren van wat tussen de partijen is, werd en zal worden overeengekomen. De Wet, men begrijpe in hoofdzaak de fiscale Wet, verplicht in sommige gevallen de partijen of één van hen, om verklaringen daarin neer te schrijven. Zo is dit bijvoorbeeld het geval in Vlaanderen inzake registratierecht: het abattement (art. 46 bis W.Reg.), de meeneembaarheid onder vorm van verrekening (art. 61, 3 W.Reg.) of onder vorm van teruggave (art. 212 bis R.Wtb.). Welnu, voor de gevallen door de Wet voorzien, verbinden de partijen zich om de aanvullende 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.
--------------------------------	-------------

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: iedere geïnteresseerde moet zich laten bijstaan door zijn eigen bemiddelaar. (zie bovenaan in dit dossier meer hierover)

STAP 2.

Alle formulieren zijn te verkrijgen bij die bemiddelaar

(die deze van de website www.FED-net kan downloaden *via* zijn professionele toegang).

Het bodformulier is voor alle aftelperioden hetzelfde. Dus dit is hetzelfde voor een open bod en voor een gesloten bod.

Het bod wordt uitgebracht in handen van de bemiddelaar, die vervolgens de verdere formaliteiten zal uitvoeren die daarmee samen gaan.

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 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 !)

Op een bodformulier mag er niets doorgehaald en/of bijgeschreven, toegevoegd worden. Dus ook geen opschortende voorwaarden.

Als dit toch gebeurt, dan geldt conform de FED-net-CODEX:

dat die 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).

info prijzen en termijnen

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.

concreet

De concrete informatie over de aftelperioden 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.

BIJ WEERHOUDEN TOT AFHANDELING VAN EEN BOD

J.2.

Nà weerhouding tot verdere afhandeling van een bod, moet die bieder:

a) het voorschot op de prijs consigneren, binnen de vijf kalenderdagen nà vraag van/via FED-net;

b) de FED-net-onkosten consigneren (als die door deze te betalen zijn), binnen de vijf kalenderdagen nà vraag door FED-net;

c) het solvabiliteitsattest (laten) overleggen, binnen de daarvoor voorziene termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever; onveranderd wat hoger is gezegd hierover;

d) en indien toepasselijk de zekerheidsstelling (laten) realiseren, binnen de daarvoor toepasselijke termijn nà vraag van/via FED-net of de opdrachtgever;

e) de onderhandse-FED-net-akte ondertekenen, waarin deze diens belofte bevestigt sine die*, zonder dat dit iets anders dan de termijn wijzigt aan diens bod zelf,

waarna de opdrachtgever deze zal ondertekenen

ofwel c.1) voor "Compromis" waarbij deze en dus ook de wederzijds consensus tot stand komt;

ofwel c.2) voor "Comme Promis" waarbij dit geen schrijffout is, maar een vakterm, waarmee letterlijk bedoeld wordt dat de opdrachtgever zijn aanbod bevestigt "zoals beloofd" in afwachting dat alle verdere nazichten, interne formaliteiten enz. op diligente manier gerealiseerd kunnen worden (dit omdat de ondertekening ook niet over de nodige bevoegdheid zou beschikken om direct Compromis te ondertekenen, waarbij in alle gevallen die bieder diens belofte krachtens de FED-net-CODEX (art. 4.4.3. Hoofdstuk 2) toch van rechtswege verlengd wordt sine die,

*sine die betekent dat de termijn die ingeschreven staat in het bod vervangen wordt door een onbepaalde termijn (dit is dus zonder vervaldatum),

ten einde aan de opdrachtgever toe te laten om op de meest diligente manier de nodige homologatie of andere wettelijk verplichte toelating tot definitief instemmen en ondertekenen aan te vragen of te realiseren, zonder dat de bieder zich kan beroepen op de afloop van die oorspronkelijke termijn van diens bod, en zonder dat de bieder zijn koopbelofte kan intrekken zonder motiveringsplicht over gebrek aan diligentie.

En verder de nodige stukken te ondertekenen, van zodra als opgesteld en gevraagd door de penhouder of belanghebbende.

Deze onderhandse FED-net-akte heeft o.a. ook als gevolg

1) dat die bieder de afhandeling van sommige kredietaanvragen kan vereenvoudigen en versnellen, en alleszins 2) fiscale ongemakken kan voorkomen.

Bij weigering tot uitvoering van zijn eenzijdige belofte door de bieder of van één van bovenstaande voorwaarden, zal de opdrachtgever (verkoper e.a.) of FED-net vzw (die hiervoor wel volmacht krijgt of in eigen belang handelen kan) die bieder hiervan aangetekend kennis geven, en aanmanen om dit binnen de vier kalenderdagen dit wel en compleet te doen. Doet deze dit niet, dan heeft de verkoper de mogelijkheid om de volgende bieder in rang te weerhouden tot de verdere afhandeling van de transactie, en zal de weigerende bieder onmiddellijk a) ten titel van begin van schadevergoeding aan de verkoper 15% van de prijswaarde

betalen ("onder begin van schadevergoeding" wordt begrepen een minimum zonder bewijslast van schadeomvang, minimum dat niet gelijk staat met forfaitair, want de schadevergoeding kan hoger liggen als die omvang wordt bewezen), en b) alleszins aan FED-net vzw de integrale commissie betalen (met verval van recht tot consignatie). Meer de incassovergoeding én aan de verkoper én aan FED-net vzw, zoals ingeschreven onder art. 10 Hoofdstuk 1 FED-net-CODEX.

PLANNEN > Commentaar

K.

In Annexe A.

STATISTISCH MATERIAAL en nog andere

L.

Nationaal Instituut Statistiek

L.1.

Prijzen uit notariële akten In Annexe E gevoegd.

FED-net resultaten

L.2.

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.

Schematisch overzicht normale Objectieve Verkoop GM02090

**de concrete datums en termijnen worden vermeld op www.FED-net.org
> zie bij het dossier met het desbetreffende GMnummer**

opstart met inlooperperiode

20 werkdagen
vanaf de dag van opstart

vanaf de opstart is bezoeking mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen ... alles *via* de bemiddelaar die de geïnteresseerde zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 perioden:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag ... deze geeft dit formulier open aan de bemiddelaar

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag ... deze geeft dit omslag gesloten aan de bemiddelaar

1° periode voor open biedingen

5 werkdagen
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag na afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:

een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de inlooperperiode

mogelijkheid 2:

een 1° open bod wordt gedaan ... na afloop inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen
vanaf de 1° werkdag ... na ontvangst van dat open bod

2° periode van gesloten biedingen

5 werkdagen
na afloop 1° periode voor open biedingen

mogelijkheid 3:

in de 1° periode ... is er maar 1 open bod

dan loopt er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:

in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen

dan loopt de 2° periode voor gesloten biedingen
vanaf de 1° werkdag ... na afloop van de 1° periode

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « **de FED-net-CODEX** »

> zie http://www.fed-net.org/txt_topics.php.

Alles is te volgen op de officiële website **www.FED-net.org**

> zie het dossier.

Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website

> zie http://www.fed-net.org/txt_law.php.

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de bemiddelaar op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op 2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de perioden, tenzij de opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De opdrachtgever kan de perioden van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien. Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website. De datums van de perioden staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct na afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website. De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Nà afloop van de 1° periode met 1 open bod, of na afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

Onder "werkdag" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december tot en met 5 januari daaropvolgend.

Dit is een kort schematisch overzicht voor een gewone Objectieve Verkoop.

Deze tekst is abstract, zonder contractuele waarde. Enkel de FED-net-CODEX heeft juridische waarde en kracht.

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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 23 februari 2015

- Met unanimitéit
-