

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 12 november 2014**

**Besluit nummer:** 2014\_GR\_00958

**Onderwerp:**

**PPS - project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' - Verkoop grondaandelen budgetwoningen in de eerste fase 1A - Modelovereenkomst en verkoopdossier - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de verkoop van de grondaandelen op de Gasmetersite in het kader van het PPS-project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' wat betreft de budgetwoningen in de eerste fase 1A aan de hand van het model van onderhandse overeenkomst, en aan het verkoopdossier inzake deze budgetwoningen.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Burgerlijk Wetboek, Boek II en Boek III

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Modelovereenkomst
- Verkoopdossier
- financiële bijlage project Tondelier (fase 1A budgetwoningen) (informatief)

---

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Teneinde de Gasmetersite te ontwikkelen werd een PPS-overeenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad op 20 december 2011 tussen de Stad Gent, Tondelier Development nv, Aclagro nv,

Breevast nv en Koramic Real Estate nv.

Overeenkomstig deze PPS-overeenkomst werd een opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en nv Tondelier Development goedgekeurd in de gemeenteraad op 28 oktober 2012 met de verplichting het Tondelier-project te realiseren.

Het Tondelier-project impliceert de realisatie van een degelijke bodemsanering en van een kwaliteitsvolle woonwijk, zijnde de realisatie en uitgifte van private gebouwen en de bouw en inrichting van de publieke ruimte en publieke gebouwen, in het projectgebied, en volgens het ontwikkelingsplan.

Op 13 juni 2013 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van het stedenbouwkundig inrichtingsplan Tondelier.

Op 12 mei 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd inzake de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de voormalige fabriek Nieuwe Molens tot meergezinswoning met 49 woningen, parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en de handels- of horecaruimtes, kadastraal gekend onder de 7de afdeling, sectie G, perceelnummers 52/W/2, 52/T/2, 37/L/2 en 37/H/2, met als kadastraal adres Gasmeterlaan 107, +109, 111/116.

De 49 woningen die zullen gerealiseerd worden volgens de huidige bouwvergunning in een eerste fase (fase 1A) zullen opgedeeld worden in 'marktconforme woningen' en enkele 'budgetwoningen'.

Het is wel zo dat de ontwikkelaar een wijzigende bouwvergunning zal aanvragen waardoor er 51 woningen zullen kunnen gerealiseerd worden. In casu handelt het over 3 woningen die omgevormd zullen worden tot 5 woningen met mogelijkheid van ruimere terrassen. Hiertoe zal dan ook een wijzigende basisakte opgemaakt en verleden worden. Betreffende woningen in deze wijziging betrokken zullen verkocht worden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een wijzigende bouwvergunning / een notariële wijzigende basisakte.

Tevens is het zo dat alle eenheden verkocht worden onder opschortende voorwaarde dat de verkopers 17 wooneenheden hebben verkocht, of als verkopers aan deze voorwaarde verzaken, en dit ten laatste binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van verkoopovereenkomst.

In het kader van het Tondelier-project zijn budgetwoningen en marktconforme woningen telkens een combinatie van een opstal (huis of appartement) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

Voor alle entiteiten die verkocht worden binnen het Tondelier-project is de Stad Gent verkopende partij van de grondaandelen en Tondelier Development nv (of haar rechtsverkrijgenden) verkoper van het opstal, gezien de gesloten PPS-overeenkomst waarin tevens afspraken inzake prijsvorming bepaald werden.

De Stad Gent krijgt 200 EUR/m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS-overeenkomst Tondelier) voor het grondaandeel dat bij de woningen, de kantoren, en de handels- of horecaruimtes hoort, en 100 EUR / m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de parkeerplaatsen, parkeerboxen en de terrassen hoort.

In het Tondelier-project zal 20 % van de woningen (in alle fases samen) als budgetwoning worden verkocht.

Deze budgetwoningen zijn gereserveerd voor families/alleenstaanden die meer mogen verdienen dan de bovengrens van een sociale koopwoning, maar net niet genoeg verdienen om een

passende en kwaliteitsvolle woning te verwerven op de reguliere markt. Kandidaat-kopers voor deze budgetwoningen moeten voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria. In het ganse project zullen verschillende types (met één, twee, drie, vier of vijf slaapkamers) budgetwoningen aangeboden worden.

Op 28 april 2014 heeft de gemeenteraad reeds de inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingscriteria van de budgetwoningen goedgekeurd vanuit het oogpunt van de opstart van de publiciteit hieromtrent.

In de eerste fase 1A zijn er 5 budgetwoningen met 1 slaapkamer gelegen in het gebouwencomplex 'Nieuwe Molens', in het 'Kanaalgebouw'. In de gemeenteraad van 23 juni 2014 werd beslist de verkoop van deze budgetwoningen samen te nemen met de verkoop van de budgetwoningen voorzien in de tweede fase, fase 1B, doch aangezien voor deze fase de bouwvergunning nog geruime tijd op zich zal laten wachten, zal er toch al werk gemaakt worden van de verkoop van de budgetwoningen uit fase 1A.

In concreto handelt het over:

- appartement 3/203, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;
- appartement 3/403, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;
- appartement 9/403, met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 3,20 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;
- appartement 3/503, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 4,50 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;
- appartement 9/503, met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,20 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen.

De Stad Gent staat in voor de verkoop van deze budgetwoningen (Tondelier Development nv of rechtsverkrijgenden voor de andere entiteiten) en stelt hiertoe een verkoopdossier op met specifieke info over de goederen, de verkoopvoorwaarden alsook een verkoopreglement erop gericht het doelpubliek een kwalitatieve en betaalbare budgetwoningen te bieden, en waarbij deze goederen uitsluitend zullen mogen dienen voor eigen bewoning en de verkopende partijen zich de nodige rechten zullen voorbehouden bij overtreding.

Op 23 juni 2014 heeft de gemeenteraad een ontwerp van onderhandse verkoopovereenkomst inzake de verkoop van de grondaandelen door de Stad Gent in fase 1A voor de marktconforme woningen, de parkeerplaatsen, de parkeerboxen, de kantoren en de handels- of horecaruimtes goedgekeurd, alsook de basisakte betreffende de residentie Nieuwe Molens.

#### **Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

Hiertoe werd een model van onderhandse verkoopovereenkomst opgemaakt met alle lasten en voorwaarden inzake de verkoop van de grondaandelen bij de budgetwoningen in fase 1A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Ook werd het verkoopdossier inzake deze budgetwoningen opgemaakt om ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit een verkoop niet onmiddellijk (volledig) bij het

verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Een dergelijke inschrijving biedt de Stad Gent een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van een dergelijke inschrijving brengt kosten met zich mee.

Gelet op de zekerheid rond de solvabiliteit van de medecontractanten wordt voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

---

## Beslist het volgende:

---

### VOORSTEL

#### Artikel 1:

Keurt goed de verkoop, aan de hand van het model van onderhandse overeenkomst met alle lasten en voorwaarden zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit, van de budgetwoningen in fase 1A van het project herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', zijnde delen van perceelnummer 52/W/2, 7de afdeling, sectie G, waarbij de Stad Gent 200 EUR / m<sup>2</sup> (vastgesteld op 1 januari 2010 en te indexeren ingevolge de PPS-overeenkomst Tondelier) krijgt voor het grondaandeel dat bij de budgetwoningen hoort, en 100 EUR / m<sup>2</sup> (idem vaststelling en indexatie) voor het grondaandeel dat bij de terrassen hoort, waarbij volgende budgetwoningen zullen worden verkocht:

- appartement 3/203 (586/100.000 mede-eigendom), met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup> en terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging B - 23 (50/100.000 mede-eigendom) van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F - 72 en F - 73 (28/100.000 mede-eigendom), mits de totale prijs van 137.241,00 EUR (exclusief kosten) waarbij 16.600,50 EUR voor het grondaandeel en 120.640,50 EUR voor het opstal;
- appartement 3/403 (610/100.000 mede-eigendom), met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup> en terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging B-25 (50/100.000 mede-eigendom) van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F-85 en F-86 (28/100.000 mede-eigendom), mits de totale prijs van 138.138,00 EUR (exclusief kosten) waarbij 16.709,00 EUR voor het grondaandeel en 121.429,00 EUR voor het opstal;
- appartement 9/403 (554/100.000 mede-eigendom), met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup> en terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging B-18 (31/100.000 mede-eigendom) van 3,20 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F-114 en F-115 (28/100.000 mede-eigendom), mits de totale prijs van 124.683,00 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.081,50 EUR voor het grondaandeel en 109.601,50 EUR voor het opstal;
- appartement 3/503 (623/100.000 mede-eigendom), met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup> en terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging B-01 (44/100.000 mede-eigendom) van 4,50 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen F-92 en F-93 (28/100.000sten in de mede-eigendom), mits de totale prijs van 138.138,00 EUR waarbij 16.709,00 EUR voor het grondaandeel en 121.429,00 EUR voor het opstal;
- appartement 9/503 (564/100.000 mede-eigendom), met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup> en terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging B-46 (50/100.000 mede-eigendom) van 5,20 m<sup>2</sup> en 2

fietsstaanplaatsen F-121 en F-122 (28/100.000 mede-eigendom), mits de totale prijs van 124.683,00 EUR (exclusief kosten) waarbij 15.081,50 EUR voor het grondaandeel en 109.601,50 EUR voor het opstal;

wat betreft alle vijf de appartementen onder opschortende voorwaarde dat de verkopers 17 wooneenheden hebben verkocht, of als verkopers aan deze voorwaarde verzaken, van de residentie Nieuwe Molens Gent en dit ten laatste binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de ondertekening van verkoopovereenkomst;

wat betreft de appartementen 3/503, 9/403 en 9/503 onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een wijzigende bouwvergunning/notariële wijzigende basisakte.

#### **Artikel 2:**

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

#### **Artikel 3:**

Keurt goed: het verkoopdossier betreffende de budgetwoningen in fase 1A van het project Herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit.

---

### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

#### **Facility Management — 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:

Nvt

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie
	Positie	Code
401320001	2201000	NIET_RELEVANT

#### **toelichting bij de verwachte ontvangsten:**

In het kader van de PPS – overeenkomst en de opstalovereenkomst tussen de Stad Gent en de projectontwikkelaar zullen op de projectsite verschillende goederen verkocht worden waarbij de projectontwikkelaar de opstallen verkoopt en de Stad Gent telkens de corresponderende grondaandelen. De ontvangsten van de individuele verkoopdossiers 'grondaandelen' zullen telkens apart worden meegedeeld in een latere fase en verrekend worden op de voorziene budgetplaats 401320001 met budgetpositie 2201000 van het dj. 2014 e.v.

---

## **BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Verkoopdossier

**STAD GENT**

**PROJECT TONDELIER:  
BUDGETWONINGEN  
'NIEUWE MOLENS'**

**VERKOOP VAN 5 BUDGETWONINGEN  
BINNEN HET PROJECT TONDELIER  
GELEGEN AAN GASMETERLAAN  
9000 GENT  
FASE 1A**

**VERKOOPDOSSIER**

**INHOUDSTAFEL**

**DEEL A**

1. Algemeen
2. Ligging en bereikbaarheid
3. Beschrijving
4. Informatie en wijze van verkoop
5. Verkoopprijs van de budgetwoningen

**DEEL B**

1. Algemeen
2. Inschrijvingsvoorwaarden
3. Wijze van inschrijven
4. Puntentoekenning
5. Toewijzingszitting
6. Contractfase en betalingswijze

**BIJLAGEN**

1. Inschrijvingsformulier
2. Verkoopvoorwaarden en andere bepalingen
3. Verklaring op eer- huidige eigendomssituatie
4. Bankattest

## DEEL A

### 1. Algemeen

---

Met het stadsvernieuwingsproject 'Bruggen naar Rabot' wil de Stad Gent, in het kader van de opwaardering van de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel, de wijk Rabot – Blaisantvest beter doen aansluiten op het stadscentrum.

Hier toe wordt geïnvesteerd in woonkwaliteit, de publieke ruimte, het handelsapparaat en de sociale samenhang.

Het Project Tondelier is het grootste deelproject binnen het stadsvernieuwingsproject 'Bruggen naar Rabot'.

De naam verwijst naar de historische context inzake de voormalige gasfabriek op de site. Deze fabriek produceerde onder andere verlichtingsgas. Verschillende gaslantaarns in de Gentse binnenstad werden dagelijks ontstoken door een (gas)lantaarnaansteker, in de Gentse volksmond een 'tondelier' genoemd.

Het Project Tondelier transformeert in verschillende fases een centraal in de wijk gelegen vroegere industriële site tot een nieuw stadsdeel.

De Stad Gent en Tondelier Development NV zullen deze site samen vernieuwen tot een moderne en duurzame woonwijk met ruim 500 wooneenheden met ruimte voor recreatie, speelweefsel, buurtvoorzieningen, kantoren en handel.

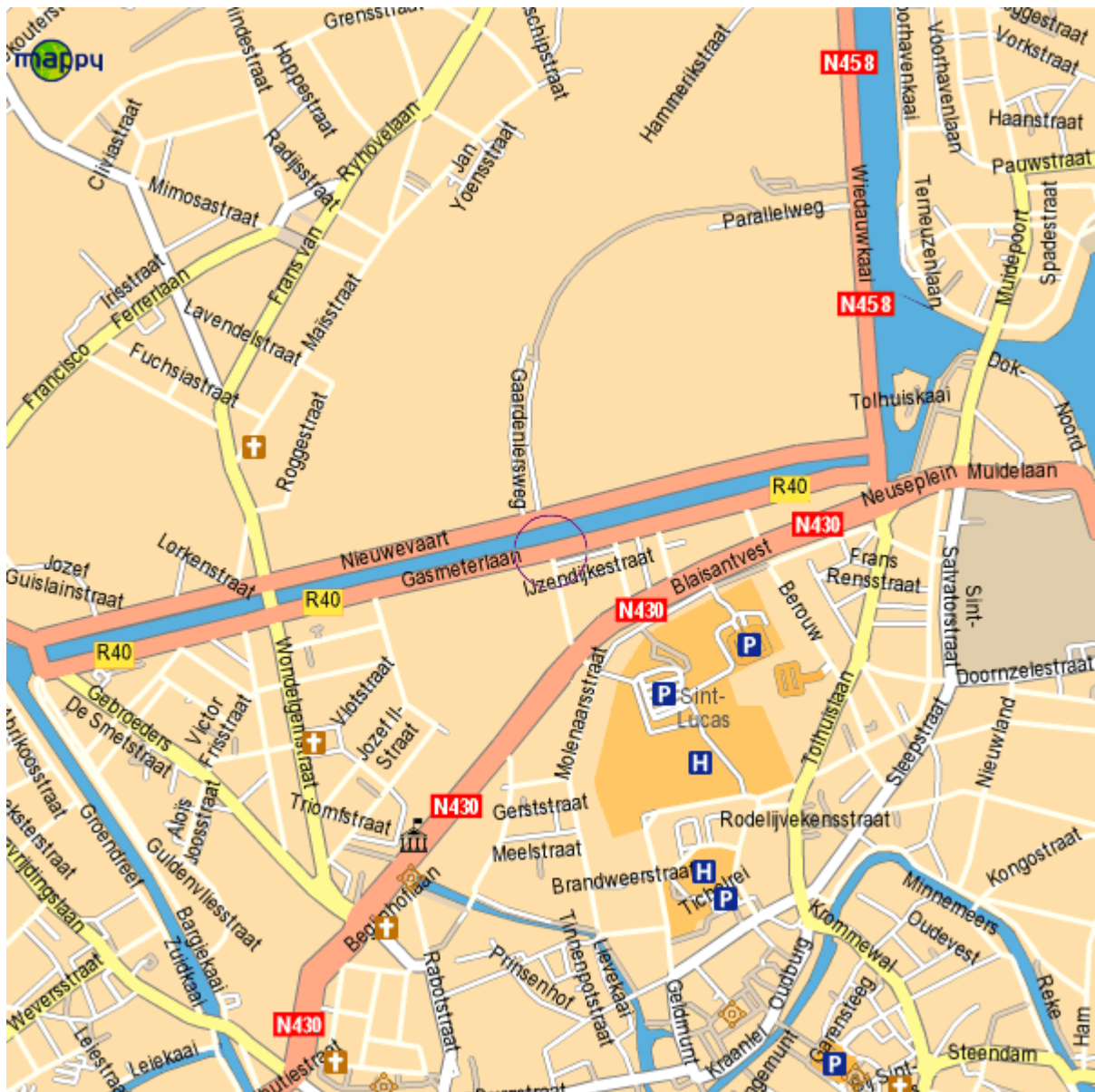
Een eerste fase binnen het Project Tondelier (fase 1A) omvat de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van en aan de voormalige fabriek Nieuwe Molens tot een gebouwencomplex met 51 woningen, parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en handels – of horecaruimtes.

Onder de woningen bevinden zich 5 budgetwoningen.

Dit verkoopdossier handelt over deze 5 budgetwoningen.

De andere woningen, parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren, handels – of horecaruimtes worden verkocht door Tondelier Development nv.

Voor verdere info over het Project Tondelier, zie [www.Tondelier.be](http://www.Tondelier.be)



## **2. Ligging en bereikbaarheid.**

---

Het Project Tondelier omvat een terrein van 7 hectare tussen de Elsstraat, de Muishondstraat, de Gasmeterlaan, de Biervlietstraat en de Opgeëistenlaan.

De 5 budgetwoningen waarover het hier handelt zijn gelegen in het gebouwencomplex gekend op het kadaster als 'De Maalderij' gelegen te 9000 Gent, Gasmeterlaan 111 / 116, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0052/W/2, met een kadastrale oppervlakte van achtduizend zesendertig vierkante meter (8.036 m<sup>2</sup>).

De budgetwoningen zijn vlot bereikbaar via verschillende tram – en buslijnen met rechtstreekse verbindingen naar het stadscentrum en de stations Gent – Sint – Pieters en Gent – Dampoort.

Er is een goede aansluiting op het Gentse wegennet en naar autosnelwegen, en het stadscentrum ligt tevens op loop – en fietsafstand.

### **3. Beschrijving**

---

#### **3.1 Algemeen**

Het voormalige 'Nieuwe Molens gebouw' maakt deel uit van het roemrijke verleden van de Stad Gent. Het gebouw deed jaren dienst als graanverwerkend bedrijf dat vanaf haar oprichting in 1898 tot en met 2004 intens gebruikt werd en permanent evolueerde.

Het 'Nieuwe Molens woonproject', ontwikkeld door de Stad Gent en Tondelier Development NV, is de ideale plek om de drukte van het dagelijkse leven te ruilen voor zalig rustgevende momenten met een adembenemend zicht. Het statige fabrieksgebouw wordt omgevormd tot een moderne leef – en woonomgeving. Het rode bakstenen gebouw, gelegen aan het water in de Gasmeterlaan, wordt gerestaureerd en verbouwd tot 51 woonentiteiten waaronder 5 budgetwoningen met schitterende zichten over water, groen en verstedelijkt gebied.

De iconische gashouders in de buurt worden eveneens gerestaureerd en zullen een prominent deel uitmaken van de parkzone rondom de Nieuwe Molens.

Het handelt hier over 5 budgetwoningen met 1 slaapkamer met een bewoonbare oppervlakte tussen 64 m<sup>2</sup> en 71 m<sup>2</sup>, die geconcipeerd zijn volgens de modernste technieken inzake comfort en isolatie en als totaalproject een bijzonder hoogstaand architectonisch herkenningspunt vormen langs de Gasmeterlaan.

De appartementen zijn volledig afgewerkt, beschikken over een ingerichte keuken en badkamer, bijhorende individuele bergruimten, een individueel terras en individuele fietsstaanplaatsen.

Tevens kunnen de bewoners gebruik maken van een gemeenschappelijk dakterras en fitnessruimte.

Inzake woonkwaliteit werd het ruimtegevoel via de architectuur en het algemene bouwconcept vertaald in lichtinval, uitzicht en de toekomstige vormgeving van de groene ruimte op de site.

#### **3.2 Budgetwoningen**

Het gebouwencomplex 'Nieuwe Molens' bestaat uit het 'Kanaalgebouw', het 'Hofgebouw', het 'Parkgebouw' en het 'Silogebouw'.

De 5 aangeboden budgetwoningen bevinden zich in het 'Kanaalgebouw':

appartement 3/203, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement 3/403, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,10 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement 9/403, met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 3,20 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement 3/503, met een woonoppervlakte van 71 m<sup>2</sup>, terras van 12 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 4,50 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen;

appartement 9/503, met een woonoppervlakte van 64 m<sup>2</sup>, terras van 11 m<sup>2</sup>, ondergrondse berging van 5,20 m<sup>2</sup> en 2 fietsstaanplaatsen.

Op de tweede verdieping van het 'Kanaalgebouw':

**APPARTEMENT 3/203: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, toilet, berging, leefruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderzesentachtig / honderdduizendsten (586/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende berging nummer B – 23**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig / honderdduizendsten (50/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 72**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 73**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **137.241 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 16.600,50 EUR voor het grondaandeel en 120.640,50 EUR voor het opstal.

Op de vierde verdieping van het 'Kanaalgebouw':

**APPARTEMENT 3/403: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, toilet, berging, leefruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderdentien / honderdduizendsten (610/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende berging nummer B – 25**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig / honderdduizendsten (50/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 85**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 86**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **138.138 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 16.709 EUR voor het grondaandeel en 121.429 EUR voor het opstal.

Op de vierde verdieping van het 'Kanaalgebouw':

**APPARTEMENT 9/403: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer**, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, toilet, berging, leefruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdvierenvijftig / honderdduizendsten (554/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende berging nummer B – 18**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig / honderdduizendsten (31/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 114**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 115**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **124.683 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.081,50 EUR voor het grondaandeel en 109.601,50 EUR voor het opstal.

Op de vijfde verdieping van het 'Kanaalgebouw':

**APPARTEMENT 3/503: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer**, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, toilet, berging, leefruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer en het exclusief en privaat genot van een terras;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeshonderddrieëntwintig / honderdduizendsten (623/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende berging nummer B – 01**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf met haar deur;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierenveertig / honderdduizendsten (44/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 92**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 93**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **138.138 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 16.709 EUR voor het grondaandeel en 121.429 EUR voor het opstal.

Op de vijfde verdieping van het 'Kanaalgebouw':

**APPARTEMENT 9/503: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer**, met:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, toilet, berging, leefruimte met open keuken, slaapkamer, badkamer en het exclusief en privaat genot van een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdvierenzestig / honderdduizendsten (564/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende berging nummer B – 46**, in de kelderverdieping min 2, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de ruimte van de berging zelf met haar deur;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijftig / honderdduizendsten (50/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 121**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

**met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 122**, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: veertien / honderdduizendsten (14/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

mits de totale prijs van **124.683 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 15.081,50 EUR voor het grondaandeel en 109.601,50 EUR voor het opstal.

## 4. Informatie en wijze van verkoop

---

### 4.1 Informatie:

Infopunt Tondelier  
Elsstraat, 9000 Gent  
Website : [www.tondelierbudgetwoningen.be](http://www.tondelierbudgetwoningen.be)  
E-mail: [info@tondelier.be](mailto:info@tondelier.be)  
Telefoon: 0499/93.20.09

Woonwinkel Stad Gent  
Jozef II – straat 104 – 106  
9000 Gent  
[wonen@gent.be](mailto:wonen@gent.be)  
Tel : 09/235.22.14

Woonwinkel Stad Gent  
Administratief Centrum Zuid  
Woodrow Wilsonplein 1  
9000 Gent  
[wonen@gent.be](mailto:wonen@gent.be)  
Tel : 09/266.76.40

Dienst Vastgoedbeheer Stad Gent  
Wim Duran  
Sint – Salvatorstraat 16  
9000 Gent  
[wim.duran@gent.be](mailto:wim.duran@gent.be)  
Tel : 09/266.82.85

Pierre MOULIN & Niek VAN DER STRAETEN  
Geassocieerde Notarissen  
Dendermondesteenweg 432  
9070 Destelbergen  
Tel : 09/228.16.48  
Fax : 09/228.50.07

Jan BAEL & Ilse DE BRAUWERE  
Geassocieerde Notarissen  
Charles de Kerchovelaan 14  
9000 Gent  
Tel : 09/225.29.94  
Fax : 09/225.06.60

#### 4.2 Wijze van verkoop:

De budgetwoningen worden verkocht aan een vaste eenheidsprijs.

De budgetwoningen zullen worden toegewezen op basis van de inschrijvingsvoorwaarden en puntentoekenning zoals beschreven in Deel B.

## 5. Verkoopprijs van de budgetwoningen

De totale verkoopprijs inclusief kosten inzake registratie en btw bedraagt:

### APPARTEMENT 3.203: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer: 164.235,56 EUR

- Grondaandeel:	16.600,50 EUR + 10% registratie =	18.260,55	EUR
- Opstal:	120.640,50 EUR + 21% btw =	<u>145.975,01</u>	EUR
- Totaal:		164.235,56	EUR

### APPARTEMENT 3.403: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer: 165.308,99 EUR

- Grondaandeel:	16.709 EUR + 10% registratie =	18.379,90	EUR
- Opstal:	121.429 EUR + 21% btw =	<u>146.929,09</u>	EUR
- Totaal:		165.308,99	EUR

### APPARTEMENT 9.403: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer: 149.207,47 EUR

- Grondaandeel:	15.081,50 EUR + 10% registratie =	16.589,65	EUR
- Opstal:	109.601,50 EUR + 21% btw =	<u>132.617,82</u>	EUR
- Totaal:		149.207,47	EUR

### APPARTEMENT 3.503: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer: 165.308,99 EUR

- Grondaandeel:	16.709 EUR + 10% registratie =	18.379,90	EUR
- Opstal:	121.429 EUR + 21% btw =	<u>146.929,09</u>	EUR
- Totaal:		165.308,99	EUR

### APPARTEMENT 9.503: Tondelierlaan, 1 – slaapkamer: 149.207,47 EUR

- Grondaandeel:	15.081,50 EUR + 10% registratie =	16.589,65	EUR
- Opstal:	109.601,50 EUR + 21% btw =	<u>132.617,82</u>	EUR
- Totaal:		149.207,47	EUR

Hierbij zijn de notariskosten, de registratierechten op aangehechte stukken en de kosten inzake de basisakte niet inbegrepen.

Indien de kandidaat – koper(s) meer informatie wil / willen over de kosten inzake registratie en btw, de notariskosten, de registratierechten op de aangehechte stukken of de kosten inzake de basisakte, wordt er best contact opgenomen met een notaris.

De verkoopprijs van de budgetappartementen omvat de ruwbouw – en voltooiingswerken betreffende de privatieve delen van de onroerende goederen evenals de gemeenschappelijke delen die verbonden zijn aan deze goederen.

De aansluiting van water, tv – distributie, gas en elektriciteit is niet inbegrepen in deze verkoopprijs en blijft ten laste van de koper. Deze kosten bedragen maximaal 3.250,00 EUR, basis voor de heffing van de BTW.

## DEEL B

Het algemene begrippenkader en de gehanteerde definities onder titel 1 'Algemeen' alsook de 'Inschrijvingsvoorwaarden' onder titel 2, zie hieronder, zijn bepaald in functie van het ganse Project Tondelier waarin er in de verschillende fases verschillende typologieën van budgetwoningen zullen aangeboden worden.

In deze eerste fase 1A worden 5 budgetwoningen met 1 slaapkamer aangeboden, zie punt B1 onder titel 'Inschrijvingsvoorwaarden'.

Indien de kandidaat - koper(s) interesse heeft / hebben en meent / menen in aanmerking te komen voor een andere typologie van budgetwoning, wordt er best gewacht tot de volgende fases van start gaan.

### 1. Algemeen

---

In het kader van het project 'Tondelier' worden budgetwoningen verkocht. Een budgetwoning is een combinatie van een opstal (huis of appartement) en een bijhorend grondaandeel die binnen deze context samen worden verkocht.

De Stad Gent is verkoper van het grondaandeel.

Tondelier Development NV (of haar rechtsverkrijgenden) is verkoper van de opstal.

Wie zich kandidaat stelt / stellen om een budgetwoning te kopen is / zijn de kandidaat – koper(s).

De kandidaat – koper(s) die de budgetwoning verwerft / verwerven is / zijn de koper(s).

Voor de procedure bestaat het begrip 'gezin' uit minimaal twee natuurlijke personen, waarvan minimaal één natuurlijke persoon op datum van start van de inschrijvingsperiode meerderjarig is.

Leden van het gezin zijn op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- i. ofwel gehuwd, al dan niet met kind(eren) ten laste
- ii. ofwel wettelijk samenwonend, al dan niet met kind(eren) ten laste, maar er moet wel sprake zijn van een relatie (m.a.w. het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek)
- iii. ofwel feitelijk samenwonend en op hetzelfde adres gedomicilieerd, al dan niet met kind(eren) ten laste (ook in dit geval moet er sprake zijn van een relatie – het moet gaan om een koppel dat voldoet aan de voorwaarden om te kunnen huwen zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek)
- iv. ofwel alleenstaande met minstens één kind ten laste.

Een natuurlijk persoon die zich niet in de gevallen i, ii, iii of iv bevindt, wordt beschouwd als een 'alleenstaande'.

Ieder kind, geadopteerd kind, kleinkind of achterkleinkind dat overeenkomstig de artikelen 136 – 145 van het Wetboek Inkomstenbelasting, fiscaal ten laste is van (een van) de kandidaat – koper(s) is een 'kind ten laste'.

Een kind wordt als fiscaal ten laste beschouwd op voorwaarde dat, op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

- Hij / zij deel uitmaakt van het gezin, in die zin dat het kind daadwerkelijk en duurzaam met (een van) de kandidaat-koper(s) samen woont op hetzelfde adres. Het kind woont daadwerkelijk en duurzaam samen indien
  - (i) het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de kandidaat-koper(s),  
of
  - (ii) het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is maar het gaat om een kind waarvoor (één van) de kandidaat-koper(s) een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft, en het kind niet permanent maar wel op regelmatige basis in de budgetwoning zal verblijven.
- Zijn/haar bestaansmiddelen de federaal vastgelegde grenzen niet overschrijden.
- Hij/zij geen bezoldigingen ontvangt die de kandidaat-koper(s) inbrengt als beroepskosten.

Iedere budgetwoning moet door de twee bekwame leden binnen het gezin worden aangekocht, zoals boven vermeld onder i, ii en iii, tenzij de budgetwoning wordt aangekocht door een alleenstaande met kinderen ten laste, geval iv, of een alleenstaande zonder kinderen ten laste.

Inwonende kinderen die niet ten laste zijn, alsook andere inwonenden (al dan niet ten laste) worden binnen de procedure niet meegeteld als leden van het gezin.

Waar in de procedure sprake is van het 'gemiddeld (gezamenlijk) belastbaar inkomen' wordt het gemiddeld (gezamenlijk) belastbaar inkomen van de kandidaat – koper(s) van de jaren 2012, 2011 en 2010 in de personenbelasting bedoeld.

Voor het bepalen van dit gemiddelde wordt enkel rekening gehouden met de aanslagbiljetten met een (gezamenlijk) belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR.

Indien de aankoop van de budgetwoning dus gebeurt door de twee bekwame kopers binnen het gezin zoals in de gevallen boven vermeld, moet de som van de belastbare inkomens minimaal 16.880 EUR bedragen opdat de aanslagbiljetten voor dat jaar in aanmerking worden genomen.

De som van de (gezamenlijk) belastbare inkomens van de in aanmerking genomen jaren, wordt gedeeld door het aantal in aanmerking genomen jaren.

Onder 'woont' wordt begrepen, een onroerend goed, zijnde (een deel van) een gebouw met grond of een bebouwbaar perceel, bestemd voor huisvesting.

## 2. Inschrijvingsvoorwaarden

---

Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden moet / moeten de kandidaat – koper(s) op datum van de start van de inschrijvingsperiode aan verschillende hieronder vermelde voorwaarden voldoen.

**A.** De kandidaat koper(s) mag / mogen geen eigenaar zijn van, of beschikken over een zakelijk recht op een woonst in België of in het buitenland, tenzij voldaan is aan volgende cumulatieve voorwaarden:

- De niet-geïndexeerde kadastrale inkomens op het / de laatste aanslagbiljet(ten) van de kandidaat-koper(s) vermeld, mogen samen maximaal 1.500 EUR zijn.
- De kandidaat-koper(s) mag / mogen een zakelijk recht hebben (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst. Er wordt voor de berekening van dit maximum enkel rekening gehouden met woonsten waarover de kandidaat-koper(s) alleen of gezamenlijk voor de volle 100 % beschikt / beschikken, en dus bvb. niet met een woonst waarvan de kandidaat-koper(s) de eigendom deelt / delen met 4 anderen die geen kandidaat-kopers zijn, en de kandidaat-koper(s) dus slechts voor 20% eigenaar is / zijn.

Op het ogenblik dat de kandidaat-koper(s) 1 jaar in de budgetwoning is / zijn gedomicilieerd mag / mogen hij / zij alleen of gezamenlijk echter geen zakelijk recht meer hebben (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op diezelfde woonst. Dit is niet van toepassing indien de woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan (zie verder).

**B1.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 1 slaapkamers moet / moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het handelt hetzij over een alleenstaande, hetzij over een gezin zonder kinderen ten laste.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR en maximaal 50.000 EUR.

**B2.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 2 slaapkamers (groot en klein type) moet / moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- Het handelt over een gezin met maximaal 1 kind ten laste.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR en maximaal 55.000 EUR, te verhogen met 3.270 EUR per kind ten laste.

**B3.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 3 slaapkamers moet / moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1 van de kandidaat-kopers is tussen de 18 jaar en 50 jaar.
- Het handelt over een gezin met minimaal 3 personen waarvan minstens 1 kind ten laste is.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR en maximaal 57.000 EUR te verhogen met 3.270 EUR per kind ten laste.

**B4.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 4 slaapkamers moet / moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1 van de kandidaat-kopers is tussen de 18 jaar en 50 jaar.
- Het handelt over een gezin met minimaal 4 personen waarvan minstens 2 kinderen ten laste zijn.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR en maximaal 60.000 EUR te verhogen met 3.270 EUR per kind ten laste.

**B5.** Om tot de inschrijvingen toegelaten te worden voor de budgetwoningen met 5 slaapkamers moet / moeten de kandidaat-koper(s) aan volgende voorwaarden voldoen:

- 1 van de kandidaat-kopers is tussen de 18 jaar en 50 jaar.
- Het handelt over een gezin met minimaal 5 personen waarvan minstens 3 kinderen ten laste zijn.
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 16.880 EUR en maximaal 60.000 EUR te verhogen met 3.270 EUR per kind ten laste.

### **3. Wijze van inschrijven**

---

#### **A. Kandidaat-koper(s) vullen het inschrijvingsformulier als volgt in (Bijlage1):**

- alle gevraagde gegevens;
- datum, naam en handtekening op **elk blad** van het inschrijvingsformulier.

#### **B. Volgende bijlagen dienen bij het inschrijvingsformulier gevoegd te worden:**

1. De **verkoopvoorwaarden en andere bepalingen** met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van de kandidaat – koper(s) op de laatste bladzijde (Bijlage 2).

2. **Kopie van de geldige identiteitskaart** van de kandidaat-koper(s).

#### **3. Attest van gezinssamenstelling.**

Attest van gezinssamenstelling dat bevestigt dat de kandidaat-koper(s) in aanmerking komt / komen om zich in te schrijven voor een budgetwoning.

Dit attest kan verkregen worden bij de Dienst Bevolking van de gemeente waarin men gedomicilieerd is. Er dient in voorkomend geval duidelijk op vermeld te worden sinds wanneer men reeds in Gent gedomicilieerd is.

#### **4. Aanslagbiljet(ten) in de personenbelasting.**

Kopie van het / de hieronder vermelde aanslagbiljet(ten) van de personenbelasting waaruit blijkt dat het gezinsinkomen boven de minimum toegestane grens en onder de maximum toegestane grens ligt. Het betreft de aanslagbiljetten 2013, 2012, 2011 voor de inkomstenjaren 2012, 2011, 2010.

#### **5. Verklaring op eer eigendomssituatie (Bijlage 3).**

De kandidaat-koper(s) verklaart / verklaren op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij / zij alleen of zij gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft / hebben voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht ) op maximaal één woonst.

Bij de toewijzing van de budgetwoning zal, bij de ondertekening van de akte, een definitief bewijs van het registratiekantoor overhandigd moeten worden aan de Stad Gent, waarin de eigendomssituatie bevestigd wordt door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.

De kandidaat-koper(s) wendt / wenden zich tot de ontvanger van registratie die verantwoordelijk is voor de regio waarin hij / zij geboren is / zijn. De ontvanger van de registratie maakt op aanvraag en tegen betaling een attest op waarin deze verklaart dat, al naargelang het geval, de kandidaat-koper(s) al dan niet een zakelijk recht heeft / hebben voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst.

**6. In voorkomend geval – een bewijs dat de gezinswoning volledig in een goedgekeurd onteigeningsplan ligt.**

Indien de huidige gezinswoning, waarvan de kandidaat-koper(s) eigenaar(s) of huurder(s) is / zijn en waar hij / zij gedomicilieerd is / zijn, volledig gelegen is in Gent en in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, en die er reeds gedomicilieerde eigenaar(s) of huurder(s) was / waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, voegt / voegen hij / zij daarvan een schriftelijk bewijs bij de inschrijving.

**7. Een attest van een financiële instelling dat op basis van de thans voorhanden zijnde gegevens de kredietwaardigheid van de kandidaat-koper(s) bevestigt (Bijlage 4).**

**8. In voorkomend geval – een bewijs dat de kandidaat – koper(s) reeds 2 jaar woont / wonen in een sociale woning in Gent, of in een woning die wordt verhuurd door een Gents sociaal verhuurkantoor.**

De Stad Gent respecteert de privacy van alle inschrijvers. De persoonlijke gegevens die bij het inschrijvingsdossier dienen te worden gevoegd, zullen enkel gebruikt worden ter behandeling van het verkoopdossier waarop ze betrekking hebben. Ze zullen onder geen beding worden doorgegeven aan instanties buiten de Stad Gent.

**C. Kandidaat–koper(s) steekt / steken het inschrijvingsdossier (inschrijvingsformulier + alle gevraagde bijlagen) in een omslag en sluit / sluiten deze volledig en goed af. Buiten op de omslag vermeldt / vermelden hij / zij duidelijk ‘inschrijving budgetwoning Project Tondelier fase 1A, Nieuwe Molens’.**

De kandidaat-koper(s) kan / kunnen slechts één budgetwoning kopen.

De kandidaat-koper(s) stelt / stellen zich kandidaat voor een budgetwoning, niet voor een bepaalde budgetwoning. De budgetwoningen zelf worden toegewezen tijdens de toewijzingszitting op basis van de puntentoekenning en eventuele loting.

**D. Kandidaat-koper(s) bezorgt / bezorgen de omslag op het Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent .**

De inschrijving kan persoonlijk worden afgegeven op het Stadhuis (open op werkdagen van 7 uur tot 20 uur) tegen ontvangstbewijs of kan per post via aangetekende zending worden verzonden, tegen uiterste inschrijvingsdatum, die zal bekendgemaakt worden.

Te laat ingediende of niet reglementair ingediende (= niet ondertekende) inschrijvingen komen niet in aanmerking.

De chronologische volgorde van de ontvangst van de inschrijvingen heeft geen invloed op de kansen tot toewijzing.

#### 4. Puntentoekenning

---

Een “evaluatiewerkgroep” ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de inschrijvingsvoorwaarden.

Bij onvolledigheid en / of onduidelijkheid wordt / worden de kandidaat-koper(s) (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij / zij eenmaal de gelegenheid om zijn of haar / hun kandidatuur in orde te brengen binnen de in de brief vermelde termijn. Niet ondertekende inschrijvingsformulieren worden niet weerhouden voor de verdere toewijzingsprocedure.

Na het nazicht van de inschrijvingen worden aan de kandidaat-koper(s) die aan de inschrijvingsvoorwaarden voldoen voor de budgetwoningen, punten toegekend op basis van inkomens-, eigendoms-, gezins- en woonsituatie op datum van de start van de inschrijvingsperiode:

a) **1 punt – domicilie**

Per opeenvolgend volledig jaar dat de kandidaat-koper(s), gedomicilieerd is / zijn in Gent wordt 1 punt toegekend.

De punten worden berekend op basis van de persoon die het langst in Gent gedomicilieerd is. Er wordt rekening gehouden met de laatste 10 jaar (huidige periode 2005 – 2014).

Een maximum van 10 punten per dossier.

b) **5 punten - wijkbinding**

Aan de kandidaat – koper(s) die tenminste 2 volledige jaren opeenvolgend in de wijk, bestaan de uit volgende straten gedomicileerd is / zijn (één persoon is voldoende):

Aloïs Joosstraat, Ambassadeursweg, Bargiekaai, Begijnhoflaan, Bellemanstraat, Bij St-Jozef, Blaisantvest, Citroenstraat, Cornelis Sneysonnestraat, Drietorekensstraat, Elsstraat, Elyzeese Velden, Filips Van Cleeflaan, Gagelstraat, Gasklokstraat, Gasmeterlaan, Gebroeders De Smetstraat, Gerststraat, Griendeplein, Guldenvliesstraat, IJskelderstraat, IJzendijkestraat, Jozef II-straat, Kaprijkestraat, Karel Rymhof, Kluizenaarstraat, Kolveniersgang, Kwakkelstraat, Madeleine Schauvliegstraat, Maria Theresiastraat, Meelstraat, Muishondstraat, Nicolaas Zannekinstraat, Noordstraat, Ogier Van Boesbekestraat, Oosteeklostraat, Opgeëistenlaan, Pannestraat, Rietstraat, Schaliestraat, Schommelstraat, Spaarstraat, Tarwestraat, Triomfstraat, Victor Frisstraat, Vlotstraat, Watervlietstraat, Wilgestraat, Witte Kaproenenplein, Wondelgemstraat

worden 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten per dossier.

c) **6 punten – leeftijd:**

Aan de kandidaat-koper(s), die op datum van de start van de inschrijvingsperiode, minstens de leeftijd van 65 jaar heeft / hebben bereikt (één persoon is voldoende) worden 6 punten toegekend.

Een maximum van 6 punten per dossier.

d) **10 punten – onteigening van gedomicilieerde eigenaar(s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde eigenaar(s) is / zijn van een woonst in Gent die volledig gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, en die reeds gedomicilieerde eigenaar(s) was / waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, worden 10 punten toegekend.

Een maximum van 10 punten per dossier.

e) **5 punten – onteigening van gedomicilieerde huurder(s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die gedomicilieerde huurder(s) is / zijn van een woonst in Gent die volledig gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen en die reeds huurder(s) was / waren voor de start van het eerste openbaar onderzoek georganiseerd in functie van de definitieve aanvaarding van het onteigeningsplan, door de onteigenende instantie volgens bovenvermeld besluit, worden 5 punten toegekend.

Een maximum van 5 punten per dossier.

f) **5 punten – sociale huurder (s):**

Aan de kandidaat-koper(s) die op datum van de start van de inschrijvingsperiode reeds 2 jaar woont / wonen (één persoon is voldoende) in een sociale woning in Gent, of in een woning die wordt verhuurd door een Gents sociaal verhuurkantoor, en waardoor na intrek in de budgetwoning de huur van de sociale woning wordt opgezegd én de sociale woning hierdoor vrij komt, worden 5 punten toegekend.

De kandidaat – koper(s) in kwestie is / zijn verplicht een bewijs over te maken van de door zijn of haar / hun gegeven opzegging van de betreffende sociale huurovereenkomst uiterlijk op het ogenblik van de definitieve oplevering van de budgetwoning.

Een maximum van 5 punten per dossier.

De weerhouden kandidaat – koper(s) wordt / worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. De kandidaat-koper(s) met een gelijk aantal punten wordt / worden gelijk gerangschikt. Er is geen rangschikking per budgetwoning. Er wordt voor een budgetwoning ingeschreven, niet voor een bepaalde budgetwoning.

De 'evaluatiewerkgroep' stelt een selectieverslag op van de ontvangst van de inschrijvingen, van het nazicht van de inschrijvingen volgens de inschrijvingsvoorwaarden en van de rangschikking.

Indien zich een ex aequo voordoet tussen verschillende kandidaat-koper(s), wordt de definitieve volgorde bij loting op voorhand bepaald door een gerechtsdeurwaarder in een zitting achter gesloten deuren.

## 5. Toewijzingszitting

---

Op basis van een olijsting worden de hoogst gerangschikte kandidaat-koper(s) uitgenodigd op een toewijzingszitting. De plaats, de datum en het uur van deze toewijzingszitting worden per aangetekende brief meegedeeld aan de best gerangschikte kandidaat-koper(s). De Stad Gent zal voldoende kandidaat – kopers uitnodigen, zodat bij afwezigheid of weigering van een budgetwoning, de volgende kandidaat – koper(s) in de lijst kan / kunnen opgeroepen worden.

De kandidaat – koper(s) die niet in aanmerking komt / komen voor een budgetwoning wordt / worden eveneens per gewone brief op de hoogte gebracht.

De aanwezige gerechtsdeurwaarder maakt een verslag op van het verloop van de toewijzing.

### De toewijzingszitting wordt als volgt georganiseerd:

- De best gerangschikte kandidaat-koper(s) wordt / worden allen samen toegelaten tot het lokaal waar de toewijzingszitting wordt georganiseerd.
- De hoogst gerangschikte kandidaat-koper(s) dient / dienen als eerste zijn / haar / hun keuze aan te duiden op de lijst van de te verkopen budgetwoningen. Aan / Een kandidaat-koper(s) kan slechts één budgetwoning toegewezen worden, met name dat van zijn / haar / hun eerste keuze in volgorde van afroep volgens de (door de deurwaarder) opgestelde lijst.
- De volgende best-gerangschikte kandidaat-koper(s) dient / dienen zijn / haar / hun keuze eveneens aan te duiden op de lijst van de te verkopen budgetwoningen.
- Dit wordt zo vaak herhaald als er budgetwoningen zijn. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met het gegeven dat de reeds gekozen budgetwoningen door (een) hoger gerangschikte kandidaat – koper(s) niet meer beschikbaar zijn.
- Bij het vrijkomen van een budgetwoning, wordt de reservelijst steeds in volgorde afgewerkt, de eerste reserve wordt steeds opnieuw aangesproken.
- Iedere / alle effectieve kandidaat – koper(s) die aanspraak wil(len) maken op een budgetwoning dient / dienen persoonlijk aanwezig te zijn.
- Het niet verschijnen (na uitnodiging per aangetekend schrijven) van de kandidaat-koper(s) geeft aanleiding tot definitief verval van de kandidatuur en de rangschikking. Hij / zij kan / kunnen geenszins nog aanspraak maken op een budgetwoning of op een schadevergoeding.
- De geselecteerde kandidaat – koper(s) ontvangt / ontvangen bij deze toewijzingszitting de onderhandse verkoopovereenkomst voor de desbetreffende gekozen budgetwoning.

De aanwezige gerechtsdeurwaarder maakt een toewijzingsverslag op van het verloop van de toewijzingszitting.

## 6. Contractfase en betalingswijze

---

Binnen vier weken na de toewijzing dient / dienen de geselecteerde kandidaat - koper(s) de eenzijdig ondertekende verkoopovereenkomst in bij het stadsbestuur.

Indien de kandidaat - koper(s) dit niet tijdig doet / doen, vervalt de toewijzing van de budgetwoning definitief en kan hij / zij geenszins aanspraak maken op een schadevergoeding. De budgetwoning wordt dan aangeboden aan de best gerangschikte kandidaat – koper(s) op de reservelijst. Ook deze kandidaat / kandidaten dient / dienen de verkoopovereenkomst eenzijdig te ondertekenen binnen de drie weken na datum van het aangetekend schrijven van de Stad Gent, zoniet vervalt de toewijzing en komt / komen de volgende reserve kandidaat - koper(s) volgens de rangschikking in aanmerking voor toewijzing. Bij weigering van aankoop of laattijdige ondertekening door deze reserve kandidaat – koper(s), vervalt zijn / haar / hun kandidatuur definitief en wordt / worden deze kandidaat-koper(s) van de reservelijst geschrapt.

De toewijzing vervalt wanneer de door de geselecteerde koper(s) verstrekte inlichtingen onjuist blijken te zijn.

De verkoopakte wordt verleden binnen de 4 maand na de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. De Stad Gent en Tondelier Development NV stellen hun eigen notaris aan voor de verkoopakte. De koper(s) kan / kunnen desgewenst ook zijn / haar / hun eigen notaris kiezen. De geselecteerde koper(s) zal / zullen door een gewoon schrijven opgeroepen worden om te verschijnen voor het verlijden van de akte op een door de Stad Gent vastgestelde datum en uur.

Op dat tijdstip van het verlijden van de akte dient de koopsom van het grondaandeel vereffend te worden.

Indien de opschortende voorwaarden van vereiste voorverkoop en het bekomen van een wijzigende bouwvergunning / notariële wijzigende basisakte (enkel voor appartementen 3/503, 9/403 en 9/503) nog niet voldaan zijn, dient een waarborg van 5 procent op de koopsom van het opstal overgeschreven te worden op rubriekrekeningnummer IBAN BE96 4470 0188 0105 voor geassocieerd notaris Bael bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Bij het verlijden van de akte zal dit bedrag aanzien worden als een voorschot en overhandigd worden aan de verkoper van het opstal samen met de intresten die dit bedrag zal hebben opgebracht.

Indien deze opschortende voorwaarden wel voldaan zijn, dient een voorschot van 5 procent op de koopsom van het opstal overgeschreven te worden op rekeningnummer IBAN BE56 7370 3515 7388 voor verkoper van het opstal bij ondertekening van de onderhandse overeenkomst.

Het saldo van de vervallen schijven van de koopsom van het opstal dient betaald te worden volgens het volgende betalingschema, telkens te verhogen met BTW:

aanwezige constructies bij notariële akte	10,00%
---	--------

studiekosten bij aanvang afbraak en grondwerken	10,00%
na afbraak en grondwerken	10,00%
na plaatsen van vloerplaat -2	10,00%
na vloerplaat 0	8,00%
na vloerplaat 2	8,00%
na vloerplaat 4	8,00%
na vloerplaat 6	8,00%
na onderdakstelling gebouwdeel	10,00%
na plaatsing buitenschrijnwerk	5,00%
na plaatsing binnenwanden	4,00%
na plaatsing binnenschrijnwerk	4,00%
bij voorlopige oplevering privatieven	5,00%
	<u>100,00%</u>

Alle kosten voorvloeiend uit de verkoop zijn ten laste van de koper(s).

## INSCHRIJVINGSFORMULIER (BIJLAGE 1)

Ondergetekende(n),

1) Naam en voornaam:.....  
Straat + huisnummer:.....  
Postcode + gemeente:.....  
Rijksregisternummer:.....  
Geboortedatum en –plaats:.....  
Telefoon- of Gsm-nummer:.....  
E-mailadres:.....

2) Naam en voornaam:.....  
Straat + huisnummer:.....  
Postcode + gemeente:.....  
Rijksregisternummer:.....  
Geboortedatum en –plaats:.....  
Telefoon- of Gsm-nummer:.....  
E-mailadres:.....

Belastbaar gezinsinkomen van de gevraagde jaren in de  
personenbelasting:.....

Hierna genoemd ‘**de kandidaat – koper(s)**’

Heeft / hebben kennis genomen van de verkoopvoorwaarden en andere bepalingen die hieraan gehecht zijn en verklaart / verklaren hiermee in te stemmen.

De kandidaat – koper(s) stelt / stellen zich kandidaat voor een budgetwoning in het Project Tondelier fase 1A, Nieuwe Molens gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent en verklaart / verklaren hierbij, onder voorbehoud van toewijzing door de Stad Gent, zich er ééNZijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de toegewezen budgetwoning te verwerven conform de voorwaarden.



## VERKOOPVOORWAARDEN EN ANDERE BEPALINGEN (BIJLAGE 2)

### 1. Algemene verkoopvoorwaarden

Deze verkoop en aankoop wordt gedaan onder de volgende lasten en voorwaarden:

#### 1.1 Toekomstige staat van afwerking – plannen en bestekken – overdracht risico's

Het goed wordt verkocht in zijn toekomstige staat van afwerking overeenkomstig het lastenboek, de plannen en de overeenkomsten tussen partijen onderling.

De risico's gaan over op de kopers bij de voorlopige oplevering van het privaatief.

Na de voorlopige oplevering is de verkoper van de gebouwen tien jaar aansprakelijk.

#### 1.2 Eigendomsoverdracht – overdracht van genot en gebruik

De eigendomsoverdracht gebeurt naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De kopers bekomen het genot en vrije gebruik vanaf de voorlopige oplevering mits betaling van de volledige koopsom.

#### 1.3 Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle schulden, hypotheeken en voorrechten.

#### 1.4 Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 12 mei 2014.

#### 1.5 aanvang van de werken en uitvoeringstermijnen

De werken worden aangevat op 1 februari 2015.

De uitvoeringstermijn van de privaatieve delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 575 werkdagen vanaf de aanvang van de werken.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 600 werkdagen vanaf de aanvang van de werken.

Als werkdagen worden niet aangerekend de dagen waarop niet kan worden gewerkt, zoals zaterdagen, zondagen en feestdagen.

De dagen van weerverlet worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

Verder kunnen er zich omstandigheden en gebeurtenissen voordoen onafhankelijk van de wil van de verkoper van de gebouwen, die de uitvoeringstermijn kunnen verlengen.

Voor de onderbrekingen door toedoen van de kopers, andere dan weerverlet of deze voorzien in het lastenkohier, die 1/20<sup>ste</sup> van de termijn en ten minste 10 werkdagen

overschrijden, heeft de verkoper van de gebouwen het recht een schadevergoeding van de koper te eisen.

Bij niet stipte betaling door de kopers zal de uitvoeringstermijn verlengd worden.

De verlenging van de termijn en de vertraging in de uitvoering en oplevering zijn geen reden tot vernietiging of ontbinding van de verkoopsovereenkomst.

### 1.6 Oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden volgens hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering houdt, behoudens de vastgestelde gebreken, de volledige goedkeuring in door de kopers van de werken en de kopers kunnen zich nadien niet meer verhalen op de verkoper van de gebouwen voor zichtbare gebreken.

De wijze waarop de voorlopige oplevering gebeurt, is in extenso opgenomen in de verkoopsovereenkomst.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt ondertekend door de koper en door de verkoper van gebouwen.

Er kunnen omstandigheden zijn die aanzien worden als stilzwijgende voorlopige oplevering zonder enig voorbehoud en zonder opmerkingen, zoals bijvoorbeeld het in gebruik nemen of in bezit nemen van de privatieve delen.

Er zijn omstandigheden die geen reden tot weigering van de oplevering kunnen uitmaken, zoals krimp- en zettingsbarsten, of de toestand van de gemene delen.

Wanneer de gemeenschappelijke gedeelten voldoende afgewerkt zijn om hun functie te kunnen vervullen, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeurt in de aanwezigheid van de syndicus.

Tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering, is de verkoper van de gebouwen ertoe gehouden alle onzichtbare gebreken te verhelpen.

De definitieve oplevering gebeurt 1 jaar na de voorlopige oplevering op dezelfde wijze als voorzien voor de voorlopige oplevering.

### 1.7 Schadevergoeding bij vertraging in de uitvoering

Bij gebrek aan uitvoering van de privatieve delen te wijten aan de verkoper van de gebouwen binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, moet deze verkoper aan de kopers een schadevergoeding betalen gelijk aan de normale huurwaarde.

### 1.8 Waarborg

De verkoper van de gebouwen moet aan de kopers ten laatste bij de ondertekening der notariële akte een attest van een kredietinstelling voorleggen waaruit blijkt dat deze zich als borg van de verkoper zich ertoe verbindt tot betaling van de sommen nodig voor de voltooiing van de werken. Deze waarborg eindigt bij de voorlopige oplevering.

### 1.9 Bijzondere bepalingen, lasten en voorwaarden

De plannen en het lastenboek zijn opgemaakt door de architect.

De maten en maatscijfers zijn benaderend.

De werken worden uitgevoerd met de materialen beschreven in het lastenboek.

De kosten van verwarming zijn ten laste van de verkoper van de gebouwen totaan de voorlopige oplevering.

De kopers geven volmacht aan de verkoper van de gebouwen om met derden overeenkomsten van te sluiten met betrekking tot technische diensten en levering, zoals water, gas en elektriciteit.

De kopers kunnen geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen en / of privatieven die zij hebben gekocht.

De kopers mogen zich op de werken begeven, vergezeld van de architect of van een afgevaardigde.

De kopers kunnen enkel werken uitvoeren in het aan hen verkochte appartement na de voorlopige oplevering.

De appartementen worden borstelschoon afgeleverd, dus met verwijdering van alle puin en afval en in ordelijke staat.

### 1.10 Bijzondere vermelding van de Woningbouwwet (Wet Breyne)

De verkoop geschiedt onder toepassing van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Artikel 7 van deze wet bepaalt dat de koper het recht heeft de nietigheid van de overeenkomst of de nietigheid van een met de wet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of krachtens de artikelen 7 en 12 van de genoemde Wet.

Deze nietigheid kan niet meer ingeroepen worden na het verlijden van de notariële verkoopakte.

### 1.11 Bijlagen bij de overeenkomst

De kopers zullen ontvangen als bijlage:

-de plannen en bestekken;

-kopie van de stedenbouwkundige vergunning;

-een overzicht van de basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting;

-een afschrift van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

### 1.12 Verbod van vervreemding – hypotheekname – pandclausule

Zolang de totale prijs niet betaald is, zullen de kopers de gekochte goederen niet mogen vervreemden, met zakelijke rechten bezwaren of hypothekeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper van de grond en de verkoper van de gebouwen.

Indien de kopers de goederen wensen te hypothekeren om aan de verkoper van de grond en/of aan de verkoper van de gebouwen het eisbare saldo van de prijs en alle andere verschuldigde bedragen te betalen, of indien de kopers met het oog daarop een hypothecaire volmacht wensen toe te staan, zal de verkoper van de gebouwen haar toestemming geven op voorwaarde dat zij gesubrogeerd wordt in alle rechten van de kopers-kredietnemers/ontleners.

De verkoper van de grond geeft uitdrukkelijk haar toestemming de goederen te hypothekeren op voorwaarde dat de volledige prijs van de grond betaald is.

### 1.13 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de verkopers, om voor hen en in hun naam alle wijzigingen aan te brengen aan de statuten van de gebouwen, de basisakte en het reglement van mede-eigendom, de bijlagen daarvan en de plannen van de gebouwen, voor zover deze wijziging geen betrekking heeft op de particulieren zelf van de kopers, en om in hun naam te stemmen op de algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van de hoger vermelde wijzigingen, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding.

### 1.14 Fiscale lasten

De kopers zullen de onroerende voorheffing en alle andere belastingen, taksen, lasten en retributies betreffende het verkochte goed moeten dragen en betalen vanaf de voorlopige oplevering van de particuliere delen.

### 1.15 Gemeenschappelijke kosten

De kopers zullen bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten betreffende het onroerend goed vanaf de voorlopige oplevering van de particuliere delen.

### 1.16 Verzekering

De kopers zullen vanaf de voorlopige oplevering van de particuliere delen zelf het nodige moeten doen om verzekerd te zijn tegen brand, burgerlijke aansprakelijkheid en alle andere risico's.

### 1.17 Staat, oppervlakte en erfdienstbaarheden

De kopers zullen de verkochte goederen moeten aanvaarden zonder waarborg wat de staat van de ondergrond en grond betreft en met alle zichtbare en verborgen gebreken, met uitzondering van de op te richten gebouwen waarvoor het hoger vermelde lastenboek geldt en alle eventuele wijzigingen die daaraan zijn aangebracht, zonder waarborg betreffende de oppervlakte, al overtrof het verschil met de uitgedrukte oppervlakte één/twintigste, ten voordele of ten nadele van de kopers.

De goederen worden verkocht met al de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die op de verkochte onroerende goederen betrekking hebben, al dan niet gekend, vrij aan hen zich tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, alles echter op hun kosten en risico.

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en er nooit te hebben toegestaan met uitzondering van de erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte (artikel 8), waarvan kopers een kopij zullen ontvangen.

Tevens wordt gewezen op de erfdienstbaarheden die worden gevestigd in de akte vestiging erfdienstbaarheden, waarvan kopers een kopij zullen ontvangen.

### 1.18 Kosten, rechten en erelonen van de akte

De kosten, rechten en erelonen van deze akte zijn ten laste van de kopers.

#### 1.19 Ruimtelijke ordening

De kopers zullen alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkopers of van hen enige vergoeding te kunnen eisen.

#### 1.20 Elektrische installatie

Deze verkoop heeft betrekking op een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Aan de kopers zal voorafgaand aan de ingebruikname van de elektrische installatie een proces-verbaal worden bezorgd waarin wordt bevestigd dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Volgens artikel 271 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties moet de elektrische installatie om de vijftienvintig jaar worden gecontroleerd.

##### Energieprestaties en binnenklimaat

Er is een startverklaring ingediend bij het Vlaams Energieagentschap met betrekking tot het verkochte goed, met de startdatum van de werken en het overzicht van de prestaties inzake EPB-eisen (eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat) die voor het appartement worden nagestreefd, en dit overeenkomstig artikel 11.1.7 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.

Ten laatste 6 maanden na de ingebruikname van het verkochte appartement moet een EPB-aangifte (energieprestatie- en binnenklimaataangifte) worden ingediend bij het Vlaams Energieagentschap, waarin de verslaggever alle uitgevoerde maatregelen tot naleving van de EPB-eisen beschrijft en verklaart dat de resultaten al dan niet conform die eisen zijn.

Er is overeengekomen dat de verplichting om binnen de 6 maanden na de ingebruikname een EPB-aangifte in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap ten laste blijft van de verkoper.

#### 1.21 Stookolietank

Er is geen stookolietank aanwezig in het verkochte goed.

#### 1.22 Postinterventiedossier

Voor het onroerend goed zal op kosten van de verkoper van de gebouwen een postinterventiedossier worden samengesteld overeenkomstig het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, zowel betreffende de privaatieve delen, als betreffende de gemeenschappelijke delen.

De verkoper van de gebouwen zal het gedeelte van dit postinterventiedossier dat betrekking heeft op de bij deze verkochte privaatieve delen te laten opmaken en overhandigen aan de kopers ten laatste bij de voorlopige oplevering van de privaatieve delen.

Het gedeelte van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal in bewaring worden gegeven bij de syndicus.

De kopers zullen het recht hebben op hun kosten aan de syndicus een afschrift

daarvan te vragen.

## **2. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkopers 17 wooneenheden hebben verkocht van de residentie Nieuwe Molens Gent en dit ten laatste binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf ondertekening van huidige verkoopovereenkomst.

Deze opschortende voorwaarde is uitsluitend in het voordeel van de verkopers overeengekomen, die dus aan deze voorwaarde kunnen verzaken. Indien de verkopers aan de voorwaarde verzaken, dienen zij dit te melden aan de kopers of aan de minuuthoudende notaris bij aangetekende brief, te verzenden binnen de voormelde termijn van 6 maanden. Indien de opschortende voorwaarde niet is vervuld binnen de voorziene termijn en de vermelde aangetekende brief niet tijdig is verzonden door de verkopers aan de kopers of aan de minuuthoudende notaris, wordt de verkoop voor onbestaande gehouden en zal het voorschot aan de kopers worden terugbetaald, verhoogd met de erop verworven intrest.

Tevens wordt deze verkoop gesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een wijzigende bouwvergunning / notariële wijzigende basisakte voor wat betreft de appartementen 3/503, 9/403 en 9/503.

## **3. Ruimtelijke ordening en stedenbouw**

1. Bij toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt aan de kopers medegedeeld:

- 1) dat er voor de onroerende goederen een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt door het door het Vlaamse Gewest op 12 mei 2014.
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen is volgens het gewestplan: zone voor wonen.
- 3) dat er voor onroerende goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen;
- 4) dat er op de onroerende goederen geen voorkeurecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- 5) dat er geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd betreffende de onroerende goederen;
- 6) dat er voor de onroerende goederen geen as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd overeenkomstig artikel 4.2.12 § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

2. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

## **4. Bodemdecreet**

Het bodemdecreet van 27 oktober 2006 is op deze verkoop van toepassing.

Op de onroerende goederen is/was wel een risico-inrichting gevestigd in de zin van artikel 2, 14° van het bodemdecreet.

Er werden reeds verschillende oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd betreffende de onroerende goederen op 6 september 2006, op 21 juni 2005, en op 10 april 2012.

De verkopers zullen hun bedoeling om de onroerende goederen over te dragen voorafgaand aan het verlijden van de notariële akte zullen melden aan de OVAM.

Voorafgaand aan de verkoopovereenkomst werd:

1° door de verkoper van de gebouwen een bodemsaneringsproject opgesteld op 14 mei 2014 en ontvangen door Ovam op 16 juni 2014 (bodemsaneringsproject de dato 14 mei 2014 opgemaakt door de erkende bodemsaneringsdeskundige de bvba “Environmental Strategical Advice”),

2° door de Ovam op 11 september 2014 een conformiteitsattest afgeleverd met betrekking tot het bodemsaneringsproject,

3° door de nv “Tondelier Development” jegens Ovam de verbintenis aangegaan om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren.

Alle nodige financiële zekerheden werden gesteld.

De verkoper van de gebouwen zal op eigen kosten en risico instaan voor de verdere uitvoering van de sanering van alle in het bodemonderzoek beschreven verontreiniging die het voorwerp uitmaakt van het conform verklaarde bodemsaneringsproject, met uitsluiting van mogelijke andere verontreiniging die, ondanks alle voorgaande onderzoeken, op het terrein zou kunnen worden aangetroffen.

## **5. Statuten en medeëigendom**

De kopers verklaren de mogelijkheid gekregen te hebben een kopie van de basisakte te ontvangen en aldus kennis te kunnen nemen van de inhoud van betreffende akte.

De kopers verplichten zich, zich te zullen gedragen naar alle rechten en verplichtingen in deze akte bedongen, alsook naar de beslissingen van de algemene vergadering der mede – eigenaars.

## **6. Verkooplastenboek**

De kopers verklaren de mogelijkheid gekregen te hebben een kopie van het verkooplastenboek te ontvangen en aldus kennis te kunnen nemen van de inhoud van betreffend document.

## **7. Verplichtingen / sanctie van de koper**

### **7.1 Bewoningsverplichting**

De koper(s) of, na overlijden, één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen moet(en) de budgetwoning gedurende 10 (tien) jaar ononderbroken bewonen als hoofdverblijfplaats en zijn / haar / hun domicilie daar vestigen. De aaneengesloten termijn van 10 (tien) jaar begint te lopen vanaf de definitieve oplevering van de budgetwoning (of vanaf de datum van de authentieke akte als deze later wordt verleden dan de definitieve oplevering). Indien slechts één

van de kopers, of één van zijn / haar wettelijke erfgenamen deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper(s) of één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen is / zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar)voornemen tot vroegtijdig vertrek.

## 7.2 Verbod tot verhuring of terbeschikkingstelling

Gehele of gedeeltelijke verhuring of terbeschikkingstelling van de budgetwoning is uitgesloten. Dit verbod vervalt na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de definitieve oplevering (of vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte als deze later wordt verleden dan de definitieve oplevering) van de budgetwoning.

De koper(s) of één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen is / zijn verplicht de Stad Gent onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk voornemen tot vroegtijdige (zijnde voor afloop van de termijn van tien jaar) verhuring of terbeschikkingstelling.

## 7.3 Verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten

De budgetwoning kan pas vervreemd worden en/of er kan pas een zakelijk recht op verleend worden na 10 (tien) jaar te rekenen vanaf de definitieve oplevering (of vanaf de authentieke akte als deze later verleden wordt dan de definitieve oplevering).

Indien de koper(s) de goederen evenwel wenst / wensen te hypothekeren om aan de verkopers de prijs te betalen en om alle andere ingevolge de aankoop of betreffende het onroerend goed verschuldigde bedragen te betalen (onder meer ook voor latere werken van onderhoud, verbetering, verfraaiing, enzovoort) of indien de koper(s) met het oog daarop een hypothecaire volmacht wenst / wensen toe te staan, is dit toegelaten op voorwaarde dat de volledige prijs van de grond is betaald en op voorwaarde dat de verkoper van de gebouwen gesubrogeerd wordt in alle rechten van de koper-kredietnemer/ontlener zolang de prijs en alle andere aan de verkoper van de gebouwen verschuldigde bedragen niet zijn betaald.

De koper(s) of één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen is / zijn verplicht de verkopers van de budgetwoning onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen per aangetekend schrijven van elk vroegtijdig (zijnde voor afloop van de termijn van 10 (tien) jaar) voornemen tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten.

## 7.4 Recht van voorkeur en boete

Wanneer de koper(s) of één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen, om welke reden dan ook, de bewoningsverplichting, verbod tot verhuuring of terbeschikkingstelling, of verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten niet naleeft / naleven, heeft de Stad Gent gedurende 10 (tien) jaar vanaf de definitieve oplevering (of vanaf de authentieke akte als deze later verleden wordt dan de definitieve oplevering) van de budgetwoning, zodra zij kennis neemt van de niet – naleving van deze verbintenis, recht op een forfaitaire boete van:

- € 40.000 voor een budgetwoning met 1 slaapkamer;
- € 60.000 voor een budgetwoning met 2 slaapkamers;
- € 80.000 voor een budgetwoning met 3 slaapkamers;
- € 90.000 voor een budgetwoning met 4 of 5 slaapkamers.

Ingeval de koper(s) de budgetwoning binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de definitieve oplevering (of vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte als deze later verleden wordt dan de definitieve oplevering) wenst / wens en te vervreemden of er een zakelijk recht (met uitzondering van het vestigen van een hypotheek om de prijs en latere kosten te betalen, zoals hierboven omschreven) op wenst / wens en te vestigen, verklaart / verklaren hij / zij een voorkeurrecht tot aankoop te verlenen aan beide voormelde verkopers (opstal en grondaandelen) of hun rechtsopvolgers.

Teneinde de Stad Gent toe te laten zich bij voorrang op de verkoper van de gebouwen of haar rechtverkrijgenden – die hier mee akkoord gaat – over het voorkeurrecht uit te spreken, biedt / bieden de koper(s), bij aangetekend schrijven, de Stad Gent als eerste het voorkeurrecht aan op de budgetwoning.

De Stad Gent neemt een beslissing binnen een termijn van uiterlijk 3 (drie) maanden na de ontvangst van het aangeboden recht.

De beslissing van de Stad Gent wordt door haar per aangetekend schrijven gemeld aan de koper(s).

Ingeval de Stad Gent het voorkeurrecht niet uitoefent, zal / zullen de koper(s) het voorkeurrecht in tweede rang bij aangetekend schrijven aanbieden op de budgetwoning aan de verkoper van de gebouwen of haar rechtsverkrijgenden.

Deze laatste neemt een beslissing binnen een termijn van maximum 1 (één) maand na de aanbieding en meldt haar beslissing per aangetekend schrijven aan de koper(s).

De koper(s) verklaart / verklaren het voorkeurrecht te zullen aanbieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs van de budgetwoning, geïndexeerd met de ABEX-index, en vrij van alle lasten en hypotheek waarmee hij /zij deze mochten hebben bezwaard.

Ingeval de Stad Gent noch de verkoper van de gebouwen of haar rechtsopvolgers het voorkeurrecht lichten, en de koper(s) verkoopt / verkopen de budgetwoning aan een derde zal / zullen hij / zij de forfaitaire boete moeten betalen, tenzij hij / zij reeds de forfaitaire boete betaalde(n) in het kader van niet nageleefde voorwaarden.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze forfaitaire boete in de gevallen dat volgens de inschrijvingsvoorwaarden de koper(s) na 1 jaar gedomicilieerd te zijn in de budgetwoning alleen of gezamenlijk nog steeds een zakelijk recht heeft / hebben op de woonst die voor 100 % in hun bezit was op het moment van inschrijving. Dit is niet van toepassing indien de woonst is gelegen in een goedgekeurd onteigeningsplan.

De koper(s) of één van zijn wettelijke erfgenamen is / zijn verplicht het bewijs van verkoop te leveren aan de Stad Gent per aangetekend schrijven.

De Stad Gent heeft geen recht op deze forfaitaire boete als zij of de verkoper van de gebouwen het recht van voorkeur uitoefenen.

De Stad Gent heeft slechts één maal recht op deze forfaitaire boete.

Deze forfaitaire boete is van toepassing vanaf de eerste dag waarop aan deze voorwaarde(n) niet is voldaan, en zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Stad Gent.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze vergoeding in de gevallen dat volgens de toewijzingscriteria de huur van de destijds betrokken sociale woning niet werd opgezegd.

De koper(s) of één van zijn / haar / hun wettelijke erfgenamen is / zijn verplicht het bewijs van stopzetting huur aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor te leveren per aangetekend schrijven aan de Stad Gent.

Datum

Kandidaat – koper                      Naam

Handtekening

of

Kandidaat – kopers

Naam

Naam

Handtekening

Handtekening

# STAD GENT

## VERKLARING OP EER – HUIDIGE EIGENDOMSITUATIE (BIJLAGE 3)

Hierbij verklaar / verklaren ik / wij op eer, ondergetekende(n),

.....  
.....

kandidaat-koper(s) voor een budgetwoning in het Project Tondelier fase 1A, Nieuwe Molens gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent, dat ik / wij afzonderlijk of gezamenlijk wel (\*) een / geen (\*) zakelijk recht heb(ben) voor de volle 100% (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op maximaal één woonst (= een onroerend goed, zijnde (een deel van) een gebouw met grond of bebouwbaar perceel bestemd voor huisvesting).

Adres betreffende woonst:

.....  
.....  
.....

De kandidaat – koper(s) verklaart / verklaren op de hoogte te zijn dat in het geval hij / zij 1 jaar in de budgetwoningen gedomicilieerd zal / zullen zijn, hij / zij geen zakelijk recht meer mag / mogen hebben op diezelfde woonst (tenzij de woonst gelegen is in een goedgekeurd onteigeningsplan), en hij / zij hiervan een bewijs zal / zullen overmaken aan de Stad Gent.

Datum

Kandidaat – koper                      Naam

Handtekening

of

Kandidaat – kopers

Naam

Naam

Handtekening

Handtekening

(\*) schrappen wat niet juist is

# STAD GENT

## BANKATTEST (BIJLAGE 4)

De financiële instelling .....

met zetel te .....

voor wie handelt: .....

bevestigt dat met betrekking tot de betaling van de aankoop van een budgetwoning in het Project Tondelier fase 1A, Nieuwe Molens gelegen aan de Gasmeterlaan te 9000 Gent:

<b>Beschikt over voldoende eigen middelen</b>	<b>(*)</b>
---	------------

Ofwel

<b>Beroep zal kunnen doen op een lening tot financiering van de koopsom (of deel na gebruik eigen middelen)</b>	<b>(*)</b>
---	------------

Plaats.....

Datum .....

Handtekening .....

(\*) keuze aanvinken