



**OVEREENKOMST INHOUDENDE EEN VERKOOPBELOFTE
(AANKOOPOPTIE)**

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt

- a) De schepen bevoegd voor patrimonium
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.
,beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd **“de Stad”**

en

2) **[De heer/mevrouw]**, geboren te....., wonende te.....

OF

[De vennootschap], met maatschappelijke zetel te, ingeschreven in het RPR te Gent onder (BTW-)nummer en hier overeenkomstig artikel van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Naam , hoedanigheid.

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd **“kandidaat-verkoper”**

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De kandidaat-verkoper verleent aan de Stad, die aanvaardt, een aankoopoptie m.b.t. onderstaande onroerende goederen tegen de hierna vermelde prijs en onder de hierna vermelde lasten en voorwaarden.

HET HIERNA BESCHREVEN ONROEREND GOED

Een perceel grond, gelegen te Gent, kadastraal bekend **[Afdeling, Sectie, Nummer, met een oppervlakte volgens kadaster van...]**

* * * *

Artikel 1 - HOOFDINHOUDE VAN DE OVEREENKOMST

De kandidaat-verkoper verbindt er zich toe om, tijdens de volledige duur van het zelfrealisatieconvenant, tussen partijen afgesloten op [datum], het hoger omschreven onroerend goed aan de Stad te koop aan te bieden onder de hierna bepaalde lasten en voorwaarden.

De Stad heeft het recht het hoger omschreven onroerend goed onder die lasten en voorwaarden aan te kopen mits zij de aankoopoptie licht [binnen een termijn van 6 maanden na datum van opzegging door de zelfrealisator, of binnen een termijn van 6 maanden na het aangetekend schrijven van de Stad waarin de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding wordt ingeroepen]

De verkoop zelf komt pas tot stand door en op het ogenblik van het lichten van de aankoopoptie door de Stad op de wijze zoals hierna bepaald:

Artikel 2 - MODALITEITEN VAN DE AANKOOPOPTIE

Ingeval de Stad wenst in te gaan op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, nodigt de Stad de kandidaat-verkoper schriftelijk uit, bij aangetekende brief, tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de verkoop tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur, bepaald in samenspraak met de notaris.

Door deze uitnodiging geeft de Stad op voldoende wijze te kennen in te gaan op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, licht de Stad derhalve de haar verleende aankoopoptie en ontstaat in hoofde van de kandidaat-verkoper dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de verkoop te verlijden, uiterlijk drie maanden na de lichte van de hierboven vermelde optie, en dit door het ambt van

- De notaris van de Stad conform de geldende raamovereenkomst
- notaris zij [] met standplaats te [], aangesteld door de kandidaat-verkoper.

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat iedere partij zonder verhoging van kosten haar eigen notaris kan aanduiden, voor zover deze keuze wordt meegedeeld binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van de onderhandse overeenkomst inhoudende de tijdelijke verkoopbelofte/aankoopbelofte

Artikel 3 – BODEMDECREET

Artikel 3.1.- Bodemattest

De Stad verklaart kennis te hebben genomen van het bodemattest van voorschreven onroerend goed. Dit attest werd door OVAM afgeleverd op [datum], onder de referenties [] waarvan de inhoud luidt als volgt:
[inhoud bodemattest opnemen]

De kandidaat-verkoper verklaart tevens dat hij sinds de datum van dit attest en tot op heden (d.i. datum van het verlenen van de aankoopoptie), wel of niet door de OVAM ambtshalve in kennis werden gesteld van enige wijziging hieraan.

De kandidaat-verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan derden of aan de koper, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Artikel 3.2.- Geactualiseerd bodemattest

De Stad verbindt er zich toe om bij de lichte van de aankoopoptie, een geactualiseerd bodemattest op te vragen bij de OVAM, meer bepaald een geactualiseerd bodemattest van maximum 6 maand oud te rekenen vanaf de datum van het lichten van de aankoopoptie.

Dit geactualiseerd bodemattest wordt samen met de aangetekende brief waarbij de aankoopoptie wordt gelicht, overgemaakt aan de kandidaat-verkoper.

In dit aangetekend schrijven kan de Stad tevens aan de kandidaat-verkoper de verplichting opleggen om een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren. Indien de kandidaat-verkoper weigert het oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, heeft de Stad het recht om de hiervoor verleende borgstelling in het tussen partijen gesloten zelfrealisatieconvenant aan te spreken.

Indien het oriënterend bodemonderzoek (OBO) of het geactualiseerde bodemattest vermeldt dat de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) vereist is wegens bodem- of grondwaterverontreiniging waarvan aangetoond is dat die tot stand is gekomen na de start van de zelfrealisatieconvenant, is de kandidaat-verkoper ertoe gehouden om op eigen kosten een BBO op te maken en desgevallend de hiermee gepaard gaande bodemsaneringswerken uit te voeren.

Indien het oriënterend bodemonderzoek (OBO) of het geactualiseerde bodemattest vermeldt dat de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek (BBO) vereist is wegens bodem- of grondwaterverontreiniging waarvan aangetoond is dat die tot stand is gekomen vóór de start van de zelfrealisatieconvenant, neemt de Stad de verplichting tot opmaak van het BBO en de kosten van een eventuele bodemsanering op zich, waarbij de Stad zich het recht voorbehoudt om deze kosten terug te vorderen van wie het behoort.

Artikel 4 - ALGEMENE VOORWAARDEN WAARONDER DE VERKOOP ZAL PLAATSVINDEN

Indien de Stad ingaat op de verkoopbelofte van de kandidaat-verkoper, zal de verkoop geschieden onder de volgende voorwaarden:

Voor de goede orde bevestigen de partijen dat wanneer hier sprake is van ‘verkoper’ hiermee de ‘kandidaat-verkoper’ wordt bedoeld en wanneer hier sprake is van ‘koper’ hiermee de ‘kandidaat-koper’ wordt bedoeld.

1. Verkopende partij verklaart bij deze te verkopen, onder de gewone waarborgen van recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en

rechten van hypotheek, recht tot ontbinding en overschrijvingen van bevel en beslag, aan de Stad Gent

2. Het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het op heden zich bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.
3. De overdracht van voormeld onroerend goed zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor-of nadeel van de Stad Gent;
4. Het onroerend goed wordt overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende het voormeld onroerend goed;
6. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.

Artikel 4.1. – Overdracht eigendomsrecht – Genot- Vrij gebruik

1. De koper zal de eigendom, het genot en het gebruik van voormeld onroerend goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte;
2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is verhuurd/verpacht;

Artikel 4.2.- Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plans van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed * wel/ niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening of dat er * geen / een procedure tot onteigening loopt of gepland is.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:- *wel/*niet opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).

***INDIEN WEL OPGENOMEN IN INVENTARIS:** De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

- *wel/ *niet definitief beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.

- *wel / *niet opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en de verkoper heeft *geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

*** INDIEN WEL BESCHERMD:** De koper verklaart op de hoogte te zijn van de rechtsgevolgen en verplichtingen die hieruit voortvloeien, overeenkomstig hoofdstuk 6 van het decreet Onroerend Erfgoed. Hij verklaart een kopie van het beschermingsbesluit van * te hebben ontvangen.

3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:

- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
 - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
 - dat cfr artikel 4.2.1 van het VCRO: *Niemand mag zonder voorafgaande (stedenbouwkundige) vergunning (omgevingsvergunning) de hierna volgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken: het optrekken of het plaatsen van een constructie, het functioneel samenbrengen van materialen waardoor er een constructie ontstaat of het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.*
 - *Met bomen begroeide oppervlakten ontbossen (zie artikel 3 § 1 en § 2 en artikel 4, 15° van het [Bosdecreet](#)).*
 - *Bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamontrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2), vellen.*
 - *Het reliëf van de bodem opmerkelijk wijzigen, door onder meer 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.*
 - *Een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen of van allerlei materialen, materieel of afval, het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, 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 toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies.*
 - *De hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijziging, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt (Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.*
 - *Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studie of een al dan niet gemeubileerde kamer.*
 - *Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.*
 - *Een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.”*
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
- voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning is afgegeven, met uitzondering van: <*>;
 - de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed **volgens het plannenregister** is: <*>;
 - De verkoper verklaart dat het onroerend goed * wel/ geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of

bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, dat voorschreven goederen * wel/ geen deel uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
 - De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed *wel / *geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten geldt. De verkoper verklaart dat het goed *wel / *niet het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Waterweg / Vlaamse Wooncode /
 - dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is, behoudens <*>.
5. De verkoper verklaart dat hij de verkrijger voor de opmaak van onderhavig document betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato <*> heeft overhandigd en kennis heeft genomen van de inhoud ervan.
 6. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd.

Artikel 4.3.- De Vlaamse Wooncode

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode verklaart de verkoper dat:

1. Het verkochte goed is (**) wel/niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 28§1 van het Decreet van 22 december 1995;
2. Het verkochte goed betreft (**) wel/ niet een woning bedoeld in artikel 19 van het decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn;
3. Het verkochte goed betreft (**) wel/geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied (voorkooprecht);
4. Het verkochte goed betreft (**) wel/geen woning waaraan één van de instellingen bedoeld in art 85§1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18§2 en 90 van hetzelfde decreet.

Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypotheses vermeld onder sub 1 tot 4 van dit artikel wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997;

5. De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het tekenen van huidige overeenkomst bedoelde heffing verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijn hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris;

Artikel 4.4. – Diverse verklaringen

De verkoper verklaart verder dat met betrekking tot het verkochte goed bij zijn/haar weten:

- (**) wel/niet bezwaard is met een publiciteitscontract;

- (**) wel/niet getroffen is door een bezwarende rooilijn;
- (**) er geen verhaalbelasting lopen of gevorderd worden;
- (**) niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- (**) dat het voorgeschreven goed (**):
 - niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden;
- (**) dat het voorschreven goed (**):
 - niet gelegen is in een gebied waar het Bosdecreet van toepassing is;
 - gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals in het bosdecreet staat bepaald;
- * wel / niet *geheel / * gedeeltelijk gelegen in:
 - * Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
 - * Effectief overstromingsgevoelig gebied
 - * Een afgebakend overstromingsgebied:
 - * Een afgebakende oeverzone:

Artikel 4.5 – Prijs en Betalingswijze

De verkoper verklaart deze verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van []

Te weten: het geïndexeerd bedrag van de venale waarde, zoals vermeld in het schattingsverslag opgemaakt door de heer Michel Daeninck, landmeter-expert op [], vermeerderd met de waarde van de opstallen op datum van de lichte van de aankoopoptie, op voorwaarde dat de opstallen beantwoorden aan de vereisten van de projectnota.

De koper is ertoe gehouden voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een voorafgaandelijke overschrijving naar de rekening van de instrumenterende notaris, waarover kwijting zal worden verleend.

Artikel 5 - GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE

Onderhavige verkoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

De kandidaat-verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

De kandidaat-verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven tijdens de volledige duur van het zelfrealisatieconvenant afgesloten tussen partijen op []

Elke partij erkent een exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen.

Opgemaakt en verleden te Gent op,

Voor de Stad,

Voor de kandidaat-verkoper

De Algemeen Directeur

Bij delegatiebesluit van 13
november 2019

Mieke Hullebroeck

De bevoegde schepen