

## BELOFTE TOT AANKOOP

Ondergetekende:

De naamloze vennootschap "MTM HOUSING" met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 62, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent 0803.797.032.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Stefanie Mikolajczak te Destelbergen op 10 juli 2023, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 12 juli daarna onder nummer 23369988.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door haar enige bestuurder, de naamloze vennootschap "ACASA GROUP" met zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Kortrijksesteenweg 62, BTW BE0886.199.918, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent, vast vertegenwoordigd door de heer Charly Schutte, wonende te 9850 Deinze, Broekstraat 13, in die hoedanigheid benoemd bij voormelde oprichting, gepubliceerd zoals voormeld.

Hierna genoemd "MTM HOUSING" en/of "de koper".

Verklaart hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en die verklaart zich te verbinden tot de **aankoop** jegens de Stad Gent van de hierna omschreven goederen, onder de hierna opgenomen voorwaarden.

### BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

#### STAD GENT, vierentwintigste afdeling, deelgemeente ZWIJNAARDE

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Leebeekstraat nummer 21**, gekadastraerd of het geweest, volgens kadaster sectie A, deel van nummer 0050E2P0000, met een oppervlakte volgens meting van 731,06 vierkante meter, zoals aangeduid op het metingsplan, opgemaakt door beëdigd landmeter-expert Gunther Ermens, op 21/8/2024.

Precadastratienummer: 50H2P0000

Deze aankoop zal geschieden onder de volgende voorwaarden, onder uitdrukkelijke aanvaarding van dewelke de ondergetekende partij die onderhavige belofte tot aankoop doet.

### ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden aangekocht onder de gewone waarborgen van recht, voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, voorrechten en rechten van hypotheek, recht tot ontbinding en overschrijving van bevel en beslag.
2. De goederen worden aangekocht in de staat waarin ze zich op heden bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn.
3. De aankoop van voormelde goederen zal geschieden zonder waarborg betreffende 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 koper.
4. De goederen worden aangekocht zonder dat deze aankoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat.
5. Er is geen enkele procedure hangende betreffende voormelde goederen.
6. Op voormelde goederen werden sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de overnemende partij. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de overdragende partij.



7. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard
8. De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper, alsook de kosten betreffende de levering van het goed.

### OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT – GENOT- VRIJ GEBRUIK

1. De koper zal de eigendom van voormelde goed verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Bij het verlijden van de akte zal het goed in gebruik zijn middels een **overeenkomst bezetting ter bedde** in afwachting van de sloop van het gebouw. De koper verklaart een kopie van voormelde overeenkomst en haar modaliteiten te hebben ontvangen en treedt in de plaats van de verkoper dienaangaande.

2. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper. De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

### NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de verkoper: notaris Joost Eeman te Gent
- voor de koper: Notariaat 9070, geassocieerde notarissen te Destelbergen

### ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

#### Bodemattest

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed geen risicogrand is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 14 juni 2024 en dat de inhoud van dit bodemattest is opgenomen in de onderhandse overeenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

*“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

### Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd als volgt;
  - op 12 februari 2015 voor het aanleggen van fietsers- en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen de Rijvisschestraat en E40 in kader van 'Groenpool Parkbos' (dossier 44021\_2014\_217772);
  - op 10 februari 2016 voor het aanleggen van fietsers-en voetgangersbruggen over de Ringvaart/R4 en over de E40 met omgevingsaanleg en het aanleggen van een fietspad oude spoorwegbedding tussen Rijvisschestraat en E40 in het kader van 'Groenpool Parkbos' (dossier: 44021\_2015\_223238);
2. Volgens het plannenregister en het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14 september 1977, is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: woongebieden; en dat het goed begrepen is in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - Deelproject 6C Parkbos', goedgekeurd op 9 juli 2010, bestemming: Groenpool Parkbos, en in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', goedgekeurd op 16 december 2005, bestemming: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.
3. Voor het verkochte goed is er geen maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels (het gaat om zowel een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel;
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt nog volgende informatie:
  - dat het volgende Gemeentelijk Onteigeningsplan van toepassing is: Parkbos de dato 1 januari 1970

- Vergund Geachte Gebouwen  
Type: Onweerlegbaar  
Gemeentelijk dossiernummer: 24/924  
Functie gebouw: Wonen  
Status: Positief  
Datum beslissing: 15/01/2011  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen  
Beschrijving:-
- Stedenbouwkundig attest  
Gemeentelijk dossiernummer: 2023/80002  
Aard aanvraag: Nieuw meergezinswoning  
Beschrijving: het bouwen van een grootschalig studentenhuysvesting en jongerenopvang  
Instantie beslissing: Gemeente  
Aard beslissing: Positief  
Datum beslissing: 08/06/2023
- Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut  
Type: Gemeenteweg privaat  
Omschrijving: Over het perceel loopt de fiets- en wandelbrug 'Zoé Borluutbrug', ter hoogte van de 'Leebeekstraat'
- Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut  
Type: Bouwvrije strook autosnelweg

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 13 juni 2024.

G

### Onroerend Erfgoed

Het voorschreven goed is niet beschermd.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.1 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

### Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

### Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

### Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

### Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is

### Keuring Elektrische Installaties

Partijen zijn overeengekomen geen controleonderzoek in de zin van afdeling 8.4.2.1. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 8 september 2019 te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

### Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code UC 20240827-0003352789-RES-1 opgesteld op 27/08/2024 met als energiescore 859 kWh/(m<sup>2</sup> jaar) en label F.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het digitaal exemplaar zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

### Watertoets

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

P score (overstromingskans voor het perceel) : A

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd.

h

Het onroerend goed is gelegen in:	
Een overstromingsgevoelig gebied:	neen
Een afgebakend overstromingsgebied:	neen
Een afgebakende oeverzone:	neen
Een risicozone voor overstromingen:	neen
Een signaalgebied:	neen
Met bouwvrije opgave:	neen

#### Asbestattest

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code 20240711-000053.001
- opgesteld op 11/07/2024
- samenvattende conclusie: het gebouw is niet-asbestveilig, 3 asbestmaterialen, 1 beperking, 0 uitsluitingen

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

#### Stookolietanks

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat er op/in het verkochte goed een stookolietank aanwezig is.

De verkoper bezorgt aan de koper uiterlijk bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte het attest van de buitengebruikstelling.

#### Rookmelders

De verkoper verklaart dat het goed uitgerust werd met een rookmelder volgens de geldende regelgeving.

#### Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

#### OVERDRACHTSBEPERKINGEN

De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerende goederen en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.

### PRIJS EN BETALINGSWIJZE

Onderhavige aankoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: driehonderdvijfendertig duizend euro (€ 335.000,00), betaalbaar bij het verlijden van de notariële akte.

De notariële akte moet het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer als de identiteit van de houder van de rekening dienen te worden vermeld).

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas dd. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque

### GELDINGSTERMIJN VAN DEZE BELOFTE

Onderhavige aankoopbelofte geldt als een **éénzijdige verbintenis** en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de Gemeenteraad aanhangig te maken.

De partijen hebben er kennis van genomen dat de aankoop slechts kan doorgaan:

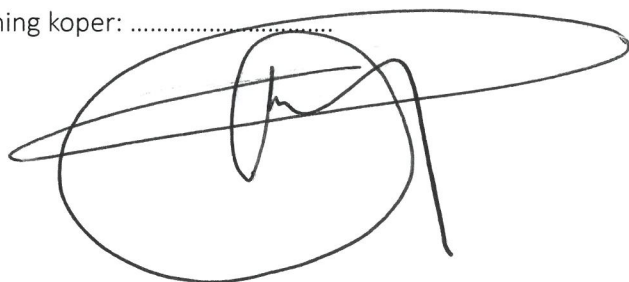
- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid;

De ondergetekende verklaart deze belofte te blijven handhaven tot en met 1 april 2025.

DE KOPER

Datum: 23/03/2024

Handtekening koper: .....

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, loopy initial 'M' followed by a long horizontal stroke and a vertical line extending downwards.