

**PROJECT TONDELIER:
BUDGETWONINGEN
'KRONO GENT'**

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

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. Contractfase en betalingswijze

BIJLAGEN

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

DEEL A

1. Algemeen

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

Hiertoe 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 (waaronder 5 budgetwoningen), parkeerplaatsen, parkeerboxen, kantoren en handels – of horecaruimtes.

Een tweede fase binnen het Project Tondelier (fase 1B) omvat de bouw van een gebouwencomplex 'Krono Gent' waarbij 36 woningen, parkeerplaatsen, commerciële ruimtes en een sporthal gerealiseerd worden.

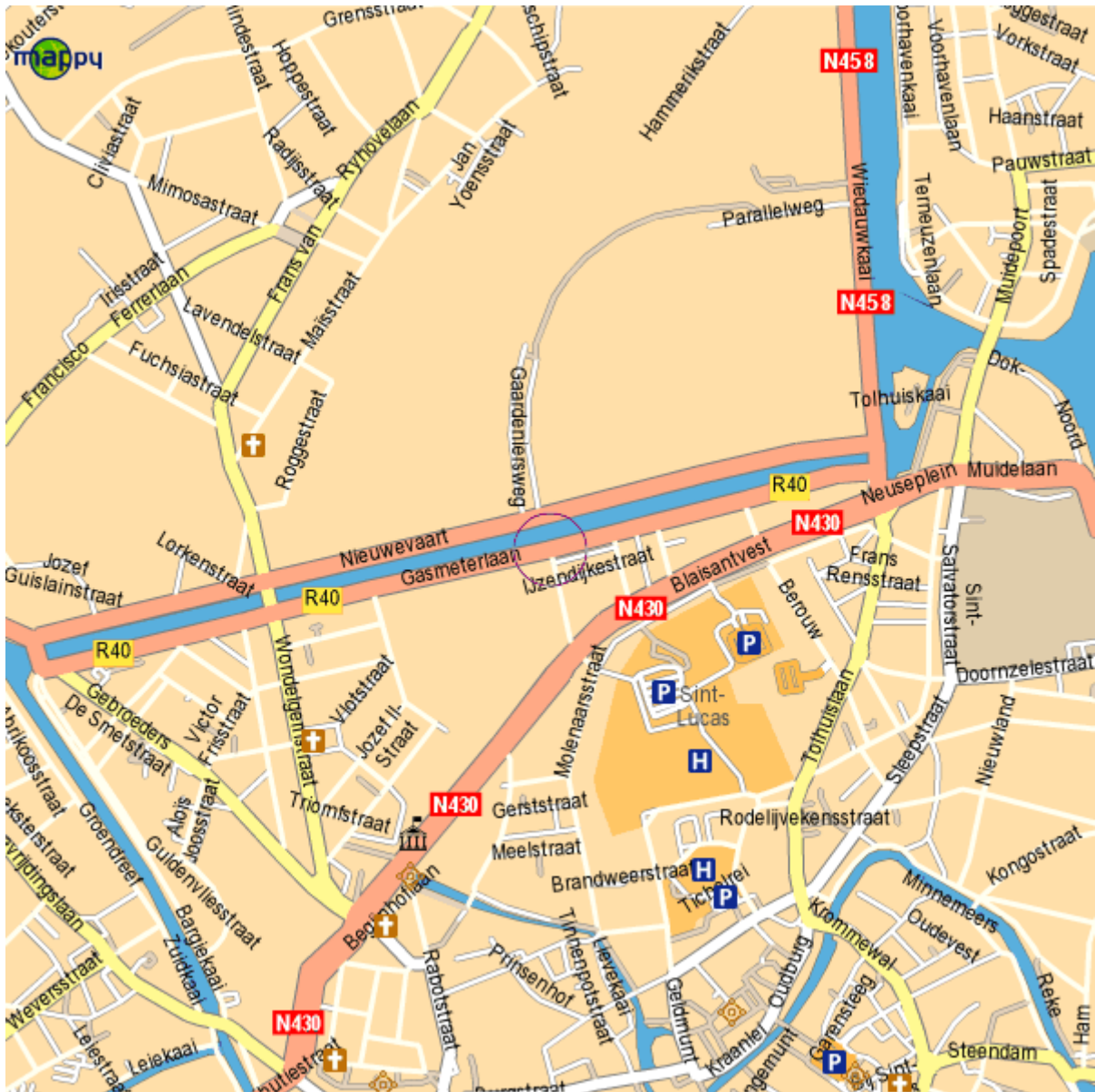
Onder deze woningen binnen fase 1B bevinden zich 16 budgetwoningen, waarvan er reeds verschillende verkocht werden.

Dit verkoopdossier handelt over de resterende budgetwoningen.

De andere woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimtes binnen fase 1B worden verkocht door Tondelier Development nv.

De sporthal binnen fase 1B zal eigendom blijven van de Stad Gent.

Voor verdere info over het Project Tondelier, zie 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 budgetwoningen waarover het hier handelt zijn gelegen te 9000 Gent, Gasmeterlaan 107, +107, +109, en 111/116, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 37 H2, 37 F2, 37 K2, 52 T2 en 52 Y2.

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 gebouwencomplex 'Krono Gent' is een nieuwbouwrealisatie gelegen naast het 'Nieuwe Molens gebouw' dat eveneens omgevormd (restauratie en verbouwing) wordt tot een woonproject, en de iconische gashouders in de buurt die eveneens gerestaureerd worden en een prominent deel uitmaken van de parkzone rondom de betreffende gebouwen.

Het is de ideale plek om de drukte van het dagelijkse leven te ruilen voor zalig rustgevend momenten met adembenemende zichten over water, groen en verstedelijkt gebied.

Het handelt hier over budgetwoningen binnen het gebouw 'Krono Gent' met 3 slaapkamers met een bewoonbare oppervlakte tussen 116 m² en 131 m², die geconcipieerd zijn volgens de modernste technieken inzake comfort en isolatie en als totaalproject een bijzonder hoogstaand architectonisch herkenningspunt vormen langs de Gasmeterlaan - Tondelierlaan.

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

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

De aangeboden budgetwoningen bevinden zich in het gebouw 'Krono Gent':

appartement **T8.101**, met een woonoppervlakte van 122,71 m², dakterras van 26,37 m² en 4 fietsstaanplaatsen;

appartement **G114.202**, met een woonoppervlakte van 130,95 m², inpandig terras van 17,65 m² en 4 fietsstaanplaatsen;

appartement **T4.402**, met een woonoppervlakte van 116,65 m², inpandig terras van 14,41 m² en 4 fietsstaanplaatsen;

Op de eerste verdieping:

APPARTEMENT T8.101: Tondelierlaan, 3 – slaapkamer, omvattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hal, eerste slaapkamer, tweede slaapkamer, derde slaapkamer, wasberging, toilet, badkamer, leefruimte met open keuken, keukenberging en het exclusief en privaatief genot van een terras aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vijfhonderddertig/honderdduizendsten (1.530/100.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: duizend vijfhonderddertig/honderdduizendsten (1.530/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 101, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 102, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 103, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 104, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de

driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

mits de totale prijs van **244.203,32 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 29.896,90 EUR voor het grondaandeel en 214.306,42 EUR voor het opstal.

Op de tweede verdieping:

APPARTEMENT G114.202: Gasmeterlaan, 3 – slaapkamer, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, toilet, leefruimte met open keuken, keukenberging, nachthal, eerste slaapkamer, tweede slaapkamer, wasberging, badkamer, derde slaapkamer en het exclusief en privaat genot van een terras aan de achterzijde;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vijfhonderdzesenvijftig/honderdduizendsten (1.556/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: duizend vijfhonderdzesenvijftig/honderdduizendsten (1.556/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 25, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: duizend negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 26, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;

c) in onverdeeldheid: duizend negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 27, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

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

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
c) in onverdeeldheid: duizend negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 28, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
c) in onverdeeldheid: duizend negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

mits de totale prijs van **251.175,68 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 30.750,50 EUR voor het grondaandeel en 220.425,18 EUR voor het opstal.

Op de vierde verdieping:

APPARTEMENT T4.402: Tondelierlaan, 3 – slaapkamer, omfattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, eerste toilet, badkamer, eerste slaapkamer, tweede slaapkamer, tweede toilet, derde slaapkamer, wasberging, leefruimte met open keuken, keukenberging en het exclusief en privaat genot van een terras aan de voorzijde;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: duizend vierhonderdtachtig/honderdduizendsten (1.480/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
c) in onverdeeldheid: duizend vierhonderdtachtig/honderdduizendsten (1.480/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 89, in de kelderverdieping min 1, omfattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen / honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 90, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

met bijhorende fietsstaanplaats nummer F – 91, in de kelderverdieping min 1, omvattend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de fietsstaanplaats zelf;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

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: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) in de algemeen gemeenschappelijke delen, waaronder de grond;
- c) in onverdeeldheid: negen/honderdduizendsten (9/100.000sten) van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen in het lot 2.2 in het binnengebied 2 (met name van de driehonderdtweënnegentig/duizendsten (392/1.000sten) onverdeelde aandelen toebedeeld aan het lot 2.2 in het binnengebied 2);

mits de totale prijs van **222.567,44 EUR** (exclusief kosten),

waarbij 27.248,10 EUR voor het grondaandeel en 195.319,34 EUR voor het opstal.

4. Informatie en wijze van verkoop

4.1 Informatie:

Infopunt Tondelier
Elsstraat, 9000 Gent
Website : www.tondelierbudgetwoningen.be
E-mail: info@tondelier.be
Telefoon: 0499/93.20.09

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot
Jozef II - straat 104 - 106
9000 Gent
wonen@stad.gent;
Tel : 09/235.22.14

Woonwinkel Gent Zuid
Administratief Centrum Zuid
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
wonen@stad.gent;
Tel : 09/266.76.40

Dienst Vastgoedbeheer Stad Gent
Wim Duran
Sint – Salvatorstraat 16
9000 Gent
wim.duran@stad.gent;
Tel : 09/266.82.85

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

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

4.2 Wijze van verkoop:

De budgetwoningen worden verkocht aan een vaste eenheidsprijs.

5. Verkoopprijs van de budgetwoningen

De totale verkoopprijs inclusief kosten inzake registratie en btw bedraagt:

APPARTEMENT T8.101: Tondelierlaan, 3 – slaapkamer: 292.197,35 EUR
--

- Grondaandeel:	29.896,90 EUR + 10% registratie =	32.886,59	EUR
- Opstal:	214.306,42 EUR + 21% btw =	<u>259.310,76</u>	EUR
- Totaal:		292.197,35	EUR

APPARTEMENT G114.202: Gasmeterlaan, 3 – slaapkamer: 300.540,01 EUR

- Grondaandeel:	30.750,50 EUR + 10% registratie =	33.825,55	EUR
- Opstal:	220.425,18 EUR + 21% btw =	<u>266.714,46</u>	EUR
- Totaal:		300.540,01	EUR

APPARTEMENT T4.402: Tondelierlaan, 3 – slaapkamer: 266.309,31 EUR
--

- Grondaandeel:	27.248,10 EUR + 10% registratie =	29.972,91	EUR
- Opstal:	195.319,34 EUR + 21% btw =	<u>236.336,40</u>	EUR
- Totaal:		266.309,31	EUR

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

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 2015, 2014 en 2013 in de personenbelasting bedoeld (of de 3 recentste inkomstenjaren waarvoor het aanslagbiljet beschikbaar is).

Voor het bepalen van dit gemiddelde wordt enkel rekening gehouden met de aanslagbiljetten met een (gezamenlijk) belastbaar inkomen van minimaal 12.000 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 12.000 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 (naakte of volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op een woonst in België of in het buitenland, uitgezonderd maximaal één woonst waarover de kandidaat–koper(s) alleen of gezamenlijk voor de volle 100% beschikt/beschikken (en dus niet bv. 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).

- B.** De kandidaat – koper(s) moet(en) aan volgende voorwaarden voldoen;

- Het handelt over een gezin (gevallen I, II, III en IV zoals omschreven onder 'algemeen')
- Er is een gemiddeld gezamenlijk belastbaar inkomen van minimaal 12.000 EUR (onafhankelijk van het aantal personen per gezin) en maximaal 65.900 EUR te verhogen met 3.480 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 2016, 2015, 2014 (of de 3 meest recent beschikbaarste) voor de inkomstenjaren 2015, 2014, 2013.

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 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 kandidaat-koper(s) die op datum van de kandidatuurstelling 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, moeten na intrek in de budgetwoning de huur van de sociale woning opzeggen waardoor de sociale woning hierdoor vrij komt.

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 domicilie in de budgetwoning.

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 voor welke budgetwoning ingeschreven wordt in Project Tondelier fase 1B Krono Gent'.

De kandidaat-koper(s) kan/kunnen slechts één budgetwoning kopen van de aangeboden verkoopreeks.

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

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, telkens ter attentie van Bart Timmerman, 0476/94.14.77

De inschrijving kan tevens persoonlijk afgegeven worden op het Infopunt Tondelier tegen ontvangstbewijs, zie punt 4, ter attentie van Saskia Bracke, 0499/93.20.09

De inschrijvingen worden in chronologische volgorde verwerkt op datum van ontvangst.

4. Contractfase en betalingswijze

En 'evaluatiegroep' ziet de volledigheid van de kandidatuur na en onderzoekt deze volgens de inschrijvingsvoorwaarden, en bericht de kandidaat-koper(s) per aangetekend schrijven of de kandidatuur al dan niet weerhouden wordt.

De weerhouden kandidaat-koper(s) worden uitgenodigd de onderhandse verkoopovereenkomst voor de gekozen budgetwoning te ondertekenen, plaats, datum en uur van de ondertekening worden in het aangetekend schrijven meegedeeld.

Indien de kandidaat-koper(s) de gemaakte afspraak niet nakomt/nakomen, vervalt de toewijzing van de budgetwoning definitief en kan hij/zij geenszins aanspraak maken op een schadevergoeding.

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

De verkoopakte wordt verleden binnen de gestelde termijn 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.

Een voorschot/waarborg van 5 procent op de koopsom dient overgeschreven te worden op rubriekrekeningnummer van geassocieerd notaris Bael 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 betalingsschema, telkens te verhogen met BTW:

studiekosten bij aanvang afbraak en grondwerken	6,00%
na afbraak en grondwerken	10,00%
na plaatsen van vloerplaat -2	10,00%
na vloerplaat 0	10,00%
na vloerplaat 2	10,00%
na vloerplaat 3	8,00%
na vloerplaat 4	8,00%

na vloerplaat 5	8,00%
na onderdakstelling gebouwdeel	10,00%
na plaatsing buitenschrijnwerk	5,00%
na plaatsing binnenwanden	5,00%
na plaatsing binnenschrijnwerk	5,00%
bij voorlopige oplevering privatieven	5,00%
	<u>100,00%</u>

Alle kosten voortvloeiend 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 budgetwoning (nummer appartement vermelden):

.....

in het Project Tondelier fase 1B, gebouw ‘Krono Gent’ gelegen aan de Gasmeterlaan/Tondelierlaan te 9000 Gent en verklaart/verklaren hierbij, onder voorbehoud van toewijzing door de Stad Gent, zich er éézijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de betreffende budgetwoning te verwerven conform de voorwaarden.

De totale verkoopprijs van het grondaandeel moet betaald zijn bij het verlijden van de authentieke akte. Indien deze koopsom op dit tijdstip niet volledig vereffend is, vervalt de koop definitief.

Datum

Kandidaat – koper Naam

Handtekening

of

Kandidaat – kopers Naam Naam

Handtekening

Handtekening

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 16 juni 2015.

1.5 aanvang van de werken en uitvoeringstermijnen

De werken werden aangevat op 2 mei 2016.

De uitvoeringstermijn van de privaatieve delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 590 werkdagen vanaf de aanvang van de werken.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen loopt tot op het ogenblik van de voorlopige oplevering en belooft 615 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^{ste} 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 maatacijfers 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 afschrift van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

De basisvoorwaarden van de gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake huisvesting, premies en subsidies zijn terug te vinden op www.bouwenenwonen.be en www.vlaanderen.be

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 hypotheekeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper van de grond en de verkoper van de gebouwen.

Indien de kopers de goederen wensen te hypotheekeren om aan de verkoper van de grond en/of aan de verkoper van de gebouwen het eisebare saldo van de prijs en alle andere verschuldigde bedragen te betalen, of indien de kopers met het oog daarop een hypotheekaire 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 en de verkavelingsakte, 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 privatieve 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 privatieve delen te laten opmaken en overhandigen aan de kopers ten laatste bij de voorlopige oplevering van de privatieve 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.

1.23 Bescherming

De goederen zijn niet beschermd en zijn niet opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen.

1.24 Onteigening

Op de goederen rust geen onteigeningsbesluit.

1.25 Leegstand en verwaarlozing

De goederen zijn niet opgenomen in de registers van leegstand en verwaarlozing.

1.26 Recht van voorkoop Vlaamse Wooncode

De goederen vallen onder toepassing van artikel 85 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Aangezien de verkoop betrekking heeft op een woning deel uitmakend van een gebouw met meerdere woningen geplaatst onder het regime van de appartementseigendom, met daaraan verbonden een aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen, moet het vermelde recht van voorkoop niet worden aangeboden.

1.27 Andere voorkooprechten, voorkeurrechten, rechten van wederinkoop en optierechten

De verkoopovereenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van niet – uitoefening van eventueel geldende conventionele, wettelijke of decretale voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop.

2. Bijzondere verkoopvoorwaarden

2.1 Opschortende voorwaarde van voorverkoop

Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de verkopers 8 wooneenheden hebben verkocht van de residentie Krono 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 verkoper van de gebouwen overeengekomen, die dus aan deze voorwaarde kan verzaken. Indien de verkoper van de gebouwen aan de voorwaarde verzaakt, dient 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 verkoper van de gebouwen 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.

2.2 Opschortende voorwaarde van zuivering van de verkochte goederen

Indien de hypothecaire lasten de verkochte goederen bezwaren en/of een derdenbeslag geldig aan de minuuthoudende notaris zou zijn betekend voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, gebeurt deze verkoop onder de opschortende voorwaarde dat de schuldeisers schriftelijk hun akkoord betuigen om opheffing te verlenen van de door hen genomen inschrijvingen, van de op hun verzoek gedane overschrijvingen en van de door hen gelegde beslagen, en dit ten laatste binnen de termijn voorzien voor de ondertekening van de notariële akte.

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

2.3 Opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening of krediet

De kopers verklaren niet te wensen dat een opschortende voorwaarde van het bekomen van een lening of krediet wordt opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst.

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 voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent, evenals een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2015 voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsstalling en gemeenschappelijke tuin, een vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2015 voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30mx42,7m + bijhorigheden, een fitness, een cafe, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen, een vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen op 20 januari 2015 voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage,

een vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen de dato 16 oktober 2014 voor de aanleg van het Rabot en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan,
een vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen de dato 23 april 2008 voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'de Nieuwe Molens' tot lofts,
een vergunning uitgereikt door het college van burgemeester en schepenen de dato 13 september 2005 voor het bouwen van een zendstation voor mobiele communicatie,
en nog enkele oude vergunningen de dato 16 oktober 1978, 22 juni 1964, 8 november 1965, 27 mei 1968, 22 augustus 1996, 15 oktober 1998, 21 september 2000, 20 augustus 1991 en 25 oktober 1994 zoals opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel;

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de onroerende goederen is volgens het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan: deels gelegen zijn in een stedelijk woongebied en deels in een zone voor park, dat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing is doch dat het goed niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;

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 voorkooprecht 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;

7) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

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 oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd betreffende de hoger beschreven onroerende goederen sub 37/F/2, 37/H/2, 52/T/2, 37/K/2 en 52/Y/2, namelijk op 10 april 2003, 21 juni 2005, 6 september 2006, 10 april 2012, 13 juni 2012 en 6 mei 2015.

Volgende beschrijvende bodemonderzoeken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen sub 37/F/2, 37/H/2, 52/T/2, 37/K/2 en 52/Y/2 werden uitgevoerd, namelijk op 18 juni 2003, op 14 oktober 2003, op 25 februari 2004, op 26 december 2004, op 11 maart 2005, 11 augustus 2006, 6 juli 2007, 11 oktober 2010 en 16 april 2012.

De OVAM heeft voormelde beschrijvende bodemonderzoeken bij brieven van 18 juli 2005, 6 oktober 2006, 31 augustus 2007 en 9 juli 2012 conform verklaard en heeft bij brief van 12 december 2012 ingestemd met het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

De verkopers zullen hun bedoeling om de onroerende goederen over te dragen voorafgaand aan het verlijden van de notariële akte 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 Strategic 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 de rechtsopvolgers 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 datum van domiciliëring in de budgetwoning. Indien slechts één van de kopers, of één van de rechtsopvolgers deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper(s) of één van de rechtsopvolgers 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 datum van domiciliëring in de budgetwoning.

De koper(s) of één van de rechtsopvolgers 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 datum van domiciliëring in de budgetwoning.

Indien de koper(s) de goederen evenwel wenst/wensen te hypothekeken 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, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht de verkopers van de budgetwoning (opstal en grondaandelen) 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 forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming

Wanneer de koper(s) of, na overlijden, één van de rechtsopvolgers, om welke reden dan ook, de bewoningsverplichting, verbod tot verhuring of terbeschikkingstelling, of verbod tot vervreemding of overdracht van zakelijke rechten niet naleeft/naleven, heeft de Stad Gent gedurende 10 (tien) jaar vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning, zodra zij kennis neemt van de niet – naleving van deze verbintenis, recht op een forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming van 80.000 EUR.

Ingeval de koper(s) de budgetwoning binnen een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de datum van domiciliëring in de budgetwoning wenst/wensen 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/wensen 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 forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming moeten betalen, tenzij hij/zij reeds de forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming betaalde(n) in het kader van niet nageleefde voorwaarden.

De Stad Gent heeft tevens recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming 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, na overlijden, één van de rechtsopvolgers is/zijn verplicht het bewijs van verkoop te leveren aan de Stad Gent per aangetekend schrijven.

De Stad Gent heeft geen recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming als zij of de verkoper van de gebouwen het recht van voorkeur uitoefenen.

De Stad Gent heeft slechts éénmaal recht op deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming in eenzelfde dossier.

Deze forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming 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 forfaitair opgelegde teruggave van de genoten tegemoetkoming als bij domiciliëring in de budgetwoning de huur van de destijds betrokken sociale woning niet werd opgezegd.

De koper(s) of, na overlijden, één van de 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 1B, gebouw 'Krono Gent' gelegen aan de Gasmeterlaan / Tondelierlaan 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