

MODEL “verkoopsovereenkomst van nijverheidsgrond” opgesteld op basis van de
modelovereenkomst van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Limburg, en zoals
gevoegd bij het gunningbesluit van de gemeenteraad van Ham
dd. 02/04/2015

VERKOOPSOVEREENKOMST VAN NIJVERHEIDSGROND

Tussen:

De gemeente Ham voor wie optreden de heer Leopold Rutten, voorzitter van de gemeenteraad en de heer Erik Accou, gemeentesecretaris, handelend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 2 april 2015,

verder de 'gemeente' genoemd,
van de ene zijde,

e n

De (naam firma), met ondernemingsnummer, met maatschappelijke zetel te en volgens artikel van de statuten of volgens volmacht d.d. ,

verder de "koper" genoemd,
van **de** andere zijde,

is navolgende overeenkomst afgesloten:

HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: Opschortende voorwaarde met betrekking tot het bestuurlijk toezicht

Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde van niet-schorsing of niet-vernietiging door de bestuurlijk toezichthoudende overheid binnen de wettelijke termijnen.

Artikel 2: Voorwerp

De gemeente verkoopt in volle eigendom, en gelet op bovenvermelde opschortende voorwaarden, aan de koper die aanvaardt, het hiernavolgend beschreven goed:

een perceel industriegrond, gelegen in de bedrijvenzone Truibroek, V¹ Afdeling, sectie B met perceelsnummer 780n met een oppervlakte van 0 ha 83 a 96 ca, hierna verder "het goed" genoemd.

Artikel 3: Prijs

De verkoop wordt gesloten en aanvaard mits betaling van de prijs van Euro/m² (Euro per vierkante meter) of een totale koopprijs van Euro. De aankoopprijs zal betaald worden bij het verlijden van de authentieke akte op te stellen door meester, notaris te

Buiten de koopsom zal de koper alle bijkomende kosten, zoals onder meer registratie- en overschrijfkosten der hypotheek, notariskosten, kosten voor de aanvraag van de kadastrale legger en de bodemattesten, moeten dragen. De koper zal bij het verlijden van de authentieke akte ook de opmetingskosten aan de gemeente vergoeden.

Artikel 4: Gebrek in de eigendom — bodemattest — watertoets en risicozone overstromingsgebied

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven in artikel 2 uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste (1/20^e).

De gemeente verklaart de koper op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door de OVAM, Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, met kenmerk....., en dit vóór het akkoord omtrent deze verkoop.

Dit bodemattest luidt als volgt: " IP

De gemeente verklaart dat het goed:

Niet geheel of gedeeltelijk gelegen is in een afgebakende risicozone voor overstroming, zoals bedoeld in de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Niet geheel of gedeeltelijk gelegen is in een recent overstroomd gebied;

Niet geheel of gedeeltelijk gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

Artikel 5: Genot, gebruik en taken

De koper krijgt, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopsovereenkomsten (hoofdstukken II, III en IV) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf heden, en hij zal vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taken met betrekking tot dit goed dragen.

De gemeente verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

Artikel 6: Uitrusting

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs:

- **De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:**
 - Infrastructuurwerken:
 - Openbare wegenis
 - _ Rioleringsstelsel
 - **Openbare nutsvoorzieningen:**
 - Openbare verlichting**
 - Water**
 - Gas**
 - Elektriciteit**

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt de gemeente er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken.

b) Zijn **niet** inbegrepen in de verkoopprijs:

- Kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.
- Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door de gemeente.
- Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.
- Kosten voor de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak.

HOOFDSTUK II: BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 7: Economische activiteiten

De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

Detailhandel en het met dat doel inrichten van een toonzaal toegankelijk voor het publiek zijn niet toegestaan.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente. Deze aanvulling of wijziging dient eveneens ter kennis worden gebracht van de POM-Limburg.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen en verleende toelatingen en vergunningen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in Hoofdstuk III van deze verkoopvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het tijdig bekomen van de nodige vergunningen en toelatingen en het blijvend respecteren ervan.

Artikel 8: Tewerkstelling

De koper zal binnen een termijn van drie jaar na het verlijden van de authentieke akte **10** personen effectief en blijvend tewerkstellen op het goed dat bij deze overeenkomst wordt aangekocht, behoudens overmacht of dwingende omstandigheden van economische of technische aard, waarvan de gemeente en de POM-Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.

Het bewijs van vervulling van deze tewerkstellingsvoorwaarde wordt geleverd door de koper middels overlegging van een afschrift van de Sociale Balans op datum van de derde (3e) verjaardag van de notariële akte samen met een afschrift van het Bijzonder Personeelsregister waarin de plaats van tewerkstelling voor elke betrokken werknemer is vermeld.

Artikel 9: Bezetting en inbedrijfstelling

De koper verbindt er zich toe om op het goed de hierna gemelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdspanne (hierna "bezettingscoëfficiënten"):

- a) Binnen achttien (18) maanden na het verlijden van de authentieke akte dient de koper op het goed nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw —en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijfentwintig (25) procent van de maximaal bebouwbare (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) oppervlakte.
- b) Binnen twee (2) jaar na het verlijden van de authentieke akte, dient het bedrijf zijn economische activiteiten hebben aangevat, behoudens abnormale omstandigheden waarover de gemeente en de POM-Limburg tijdig dienen ingelicht te worden.
- c) Binnen achtenveertig (48) maanden na het verlijden van de authentieke akte moet de bebouwde oppervlakte minstens vijftig (50) procent van de volgens de stedenbouwkundige voorschriften te bebouwen oppervlakte bedragen.

Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vernielde bezettingscoëfficiënten per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

Artikel 10: Boetebeding

Bij niet-naleving van de gebruiksvoorwaarden opgenomen in de authentieke akte, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften zoals bepaald in artikel 7 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten, uitgezonderd in geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag;
- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden; het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden; de niet - naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopsvoorwaarden;
- de niet-naleving van afgeleverde machtigingen of vergunningen;

- de niet naleving van de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 19 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde groenzones en parkeerplaatsen zoals bepaald in de artikelen 20 en 21 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden; het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 20 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden,
- de niet-naleving van de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de conciërgewoning zoals bepaald in artikel 23 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden;
- de oprichting van de conciërgewoning bedoeld in artikel 23 van hoofdstuk III van deze verkoopsvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de gemeente;

kan een boete van honderdvijfentwintig (125) Euro per dag per overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de gemeente gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 14 hierna van hoofdstuk TI van deze verkoopsvoorwaarden niet uit.

Artikel 11: Vervreemding

11.1. Het is de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente en POM-Limburg, het bij deze overeenkomst verkochte goed, met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. Te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.
Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...
2. Te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van het verlenen van een recht van opstal, het verlenen van een recht van erfpacht en het toestaan van een overeenkomst van onroerende leasing.

Bij vestiging van een hypotheek is het voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de gemeente en POM-Limburg niet vereist.

3. Te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van een handelshuur en een huurovereenkomst geregeld door artikel 1713 e.v. van het Burgerlijk Wetboek of door de Wet van 20 februari 1991. Wanneer de huur de termijn van zes (6) maanden niet overschrijdt is het voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente en de POM-Limburg niet vereist.

- 11.2 Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de verkoper een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan vijftig (50) procent van de prijs van de niet-gemachtigde verkoop.

Bij bezwaring met een zakelijk recht en/of de verzaking aan het recht van natrekking zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder of de verzaker een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan vijftig (50) procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 14.4. van deze overeenkomst.

Bij bezwaring met een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht zonder schriftelijke toelating van de gemeente, zal de bezwaarder een schadevergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn gelijk aan vijfentwintig (25) procent van de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen zoals bepaald in artikel 14.4. van deze overeenkomst.

De respectieve schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente, dienen betaald te worden.

- 11.3. De koper verbindt er zich toe de gemeente onverwijld in kennis te stellen van elke substantiële wijziging in de aandeelhoudersstructuur die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen van de vennootschap en dit, onafhankelijk van de verplichting(en) tot bekendmaking desbetreffende zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen. Hetzelfde geldt tevens bij fusie of (partiële) splitsing en bij ontbinding van de vennootschap.

- 11.4. De koper verbindt zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de bijzondere verkoopsvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk II, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk III van de verkoopsvoorwaarden, van de diverse bepalingen vervat in hoofdstuk IV van de verkoopsvoorwaarden, en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13

juli 2012, dat - in voorkomend geval - zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken II, III en IV en van artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012), dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopsvoorwaarden (hoofdstukken II, III en IV, en artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012) zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Opdat de gemeente en de POM-Limburg kunnen controleren dat de koper deze verplichting nakomt, zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan de gemeente respectievelijk de POM-Limburg bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan de gemeente en de POM-Limburg bezorgen.

Artikel 12: Faling

In geval van faling, gerechtelijk akkoord of onroerend beslag vervalt het verbod tot verkopen vermeld in artikel 11, mits de beslaglegger en de curator zich verbinden om het in artikel 16 bepaalde na te leven.

Artikel 13: Vergoeding wegens gerealiseerde meerwaarde

13.1. Bij de toegelaten doorverkoop van het goed waarop voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 9 van hoofdstuk II van deze overeenkomst zal de gemeente geen aanspraak kunnen maken op de gerealiseerde meerwaarde.

13.2. Bij de toegelaten doorverkoop van het goed waarop niet voldaan werd aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 9 van hoofdstuk II van deze overeenkomst zullen de koper of zijn rechtsopvolger(s), de meerwaarde die door hem(n) gerealiseerd wordt op het goed laten toekomen aan de gemeente.

De koper of zijn rechtsopvolger(s) en de gemeente komen overeen dat de gemeente enkel aanspraak kan maken op de door de koper of zijn rechtsopvolger(s) gerealiseerde meerwaarde wanneer de toegelaten doorverkoop plaatsvindt binnen een termijn van vijftien (15) jaar te rekenen vanaf de dag van de oorspronkelijke authentieke akte.

Deze meerwaarde op het goed wordt gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen geschatte waarde van het goed op het moment van de toegelaten doorverkoop verminderd met de aan het indexcijfer van de consumptieprijzen aangepaste oorspronkelijke aankoopprijs.

Bij een gebeurlijke toegelaten verdere doorverkoop wordt de meerwaarde op het goed gedefinieerd als de door de ontvanger van het registratiekantoor of het Aankoopcomité voor onroerende goederen geschatte waarde van het goed op het moment van deze verdere doorverkoop verminderd met de geschatte waarde op het moment van de voorgaande doorverkoop.

De gemeente zal hiertoe binnen de twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte tot regeling van de toegelaten (verdere) doorverkoop een aangetekende brief richten tot de koper of zijn rechtsopvolger(s).

Binnen één (1) maand na de ontvangst van deze aangetekende brief dienen deze de meerwaarde aan de gemeente over te maken. De gemeente kan een dwangsom vorderen van 250 euro per dag vertraging na het verstrijken van deze maand van de koper of zijn rechtsopvolger(s).

Artikel 14: Recht van terugkoop

14.1. De gemeente behoudt zich het recht voor om, overeenkomstig artikel 25 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 het bij deze verkochte goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval :

- (i) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden of de bouwvolumes niet werden gerealiseerd binnen de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden; of
- (ii) de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 9 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden; of
- (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de bepalingen waarvan sprake in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden; of
- (iv) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is; of

- (v) de economische activiteiten vermeld in artikel 7 van hoofdstuk II van de verkoopsvoorwaarden niet worden uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed, of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee (2) jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

Dit recht van terugkoop is onbeperkt in de tijd en tegenstelbaar aan derden.

14.2. Dit recht van terugkoop:

- 1° kan bij de uitoefening door de gemeente beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;
- 2° geldt onbeperkt in de tijd;
- 3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

14.3. De gemeente zal het recht van terugkoop, bedoeld in artikel 14.1, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardersexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retroactief teniet gedaan en wordt de gemeente geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 14.8. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de drie (3) maanden na de uitoefening van het recht van terugkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze terugkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zijn ten laste van de gemeente.

14.4. Indien de gemeente het recht van terugkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een prijs betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in het desbetreffend artikel van deze overeenkomst.

Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal bovendien aangepast worden aan de index der consumptieprijsen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijsen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder "aangepaste indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijsen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van terugkoop door de gemeente voorafgaat.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal de gemeente de kosten voor het verlijden van de authentieke akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de oorspronkelijke authentieke akte aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden.

Behalve de in dit artikel bedoelde prijs en kosten is de gemeente voor de terugkoop geen andere vergoedingen verschuldigd.

- 14.5. De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van de gemeente. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 14, bevatten ten gunste van de gemeente.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

De gemeente deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat zij het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in

artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, bevat ten gunste van de gemeente als oorspronkelijke begunstigde van het recht van terugkoop.

De gemeente mag de toestemming, vermeld in het eerste lid van dit artikel, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

- 14.6. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop te verzetten. Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening door de gemeente ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

- 14.7. Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door de gemeente en door de gemeente aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen van de voorwaarden, vermeld in artikel 14.1, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De gemeente moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 14.1, voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de gemeente vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan zij overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als de gemeente de beslissing om van het recht van terugkoop gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, niet aan de eigenaar of houder van het recht van

opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

- 14.8. De overeenkomstig artikel 14.4. door de gemeente verschuldigde prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de gemeente een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.
- 14.9. Voor het geval de gemeente gebruik zou maken van haar recht van terugkoop, verbindt zij zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze kredietinstellingen, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door de gemeente te betalen bij de uitoefening van het recht van terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.
- 14.10. De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.
- 14.11. Het hier besproken recht van terugkoop komt mutatis mutandis ook toe aan de POM-Limburg.

Artikel 15 : Verplichtingen van de gemeente ten opzichte van de hypothecaire kredietverlener

Indien één der begunstigden van het recht van terugkoop zoals bedongen in voormeld artikel 14 het recht tot terugkoop wil uitoefenen, verbindt zij zich ertoe, mits naleving van de hieronder vermelde voorwaarden, de hypothecaire kredietverlener tijdig hierover in te lichten.

Deze mededeling zal de kredietverlener in staat stellen, op basis van de kredietovereenkomst, het krediet op te zeggen, de schuldvordering onmiddellijk en volledig opeisbaar te stellen en tot executie van de hypotheek over te gaan.

De gemeente gaat deze verbintenis enkel aan mits de kredietgever bij het aangaan van de kredietovereenkomst, de gemeente en de POM-Limburg schriftelijk hiervan in kennis stelt en zich verbindt tot het bepaalde in artikel 16.

Artikel 16: Voorwaarden te vervullen door de hypothecaire kredietverlener ten opzichte van de gemeente

Indien de hypothecaire kredietverlener ertoe zou gebracht worden het krediet op te zeggen, de schuldvordering opeisbaar te stellen om welke reden ook, of indien om reden van faling of onroerend beslag, overgegaan wordt tot de verkoop van het goed en de erop aangebrachte gebouwen, zal zowel de kredietverlener als de curator als de beslaglegger zich ertoe verbinden de gemeente en de POM-Limburg tijdig hierover in te lichten, opdat de gemeente of de POM-Limburg van het recht op terugkoop gebruik kan maken. Indien deze binnen de drie (3) maanden geen gebruik maakt van dit recht, wordt geacht dat hieraan wordt verzaakt.

Indien wordt overgegaan tot de verkoop van het onroerend goed, verplicht zowel de kredietverlener als de curator of de beslaglegger zich er toe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, om aan die derde kennis te geven van de verkoopvoorwaarden zoals die bepaald worden in hoofdstuk II, III en IV van deze overeenkomst, deze in de akte van verkoop, verhuur, gebruik, enz... in extenso in te lassen en die derde, die zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechthebbenden en zijn rechtverkrijgenden, de verbintenis te doen aangaan alle verplichtingen die hierin vervat zijn na te komen.

Opdat de gemeente en de POM-Limburg kan controleren dat de kredietverlener, de curator of de beslaglegger deze verplichting nakomen zal de instrumenterende ambtenaar één (1) maand voor het verlijden van de authentieke akte een ontwerp van de akte van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht aan de gemeente en de POM-Limburg bezorgen.

Binnen twee (2) maanden na het verlijden van de authentieke akte zal de instrumenterende ambtenaar een voor eensluidend verklaard afschrift van deze akte aan de gemeente en de POM-Limburg bezorgen.

Afwijkingen van deze paragraaf zijn enkel mogelijk na een uitdrukkelijke en schriftelijke goedkeuring van de gemeente of de POM-Limburg.

Deze verplichtingen blijven eveneens bestaan in het geval van een openbare verkoop. Evenwel vervalt dan de verplichting vermeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze overeenkomst op voorwaarde dat de nieuwe eigenaar een minimum tewerkstelling verwezenlijkt van 80 % van de gemiddelde tewerkstelling/ha in Limburg, zoals die door de POM-Limburg vastgesteld wordt op 1 januari van het jaar waarin het goed verkocht wordt.

Artikel 17: Het recht van splitsing

Wanneer de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet voldaan heeft aan de minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd in artikel 9 van hoofdstuk II van deze overeenkomst en de gemeente of gebeurlijk de POM-Limburg over de mogelijkheid beschikt om het recht van terugkoop uit te oefenen dan heeft de gemeente of de POM-Limburg het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed terug te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 14 van onderhavige overeenkomst.

In geval het niet-benutte gedeelte dat door de gemeente of de POM-Limburg wordt teruggekocht niet aan de openbare weg grenst, is de koper of zijn rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) verplicht ten kosteloze titel een recht van doorgang te verlenen tot het terug te kopen terreingedeelte.

Artikel 18: Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen van het industriegebied, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is en niet onmisbaar is voor de goede werking van het bedrijf, afstaan aan een verkoopprijs per m², bepaald op basis van een actueel schattingsverslag opgemaakt door de ontvanger van het daartoe bevoegde registratiekantoor of het daartoe bevoegde federaal of gewestelijk Aankoopcomité voor onroerende goederen, verhoogd pro rata met de door de koper gedragen kosten van huidige aankoop, onafgezien van de door de onteigenende macht verschuldigde schadevergoeding voor de minderwaarde en gedane investeringen van beplanting.

MODEL “verkoopsovereenkomst van nijverheidsgrond” opgesteld op basis van de modelovereenkomst van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Limburg, en zoals gevoegd bij het gunningbesluit van de gemeenteraad van Ham
dd. 02/04/2015

HOOFDSTUK III: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige Verordening Truibroek is van toepassing