

VERKOOP MET RENOVATIEVERPLICHTING

3 RIJWONINGEN
1 APPARTEMENT
EN 1 GARAGE

GELEGEN IN ROESELARE

**IN SAMENWERKING MET
HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR REGIO ROESELARE VZW**

DEEL I ALGEMENE BEPALINGEN

1. **BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN**

Deze verkoopprocedure heeft betrekking op de volgende onroerende goederen:

- Rijwoning, Roeselare, **Kermisstraat 24.**
Bestaande ééngezinswoning, type gesloten bebouwing ; gelijkvloers en kelder , verdieping, zolder en tuin ;
gelegen te Roeselare, Kermisstraat 24 en kadastraal gekend Roeselare, 3^{de} afdeling, sectie C nr. 1375 p2 ; kadastrale oppervlakte = 120 m² ;
niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 297,00 euro
- Rijwoning, Roeselare, **Hammestraat 47.**
Bestaande ééngezinswoning, type gesloten bebouwing ; gelijkvloers en gedeeltelijke kelder, verdieping en zolder ;
gelegen te Roeselare, Hammestraat 47 ; kadastraal gekend Roeselare, 1^{ste} afdeling, sectie A nr. 1060 h2 ; kadastrale oppervlakte = 92 m² ;
niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 354,00 euro.
- Rijwoning, Roeselare, **Vikingstraat 10.**
Bestaande ééngezinswoning, type gesloten bebouwing ; met gelijkvloers, verdieping, zolder en tuin ;
gelegen te Roeselare, Vikingstraat 10 ; kadastraal gekend Roeselare, 3^{de} afdeling, sectie C nr. 1252 m5 ; kadastrale oppervlakte = 174 m² ;
niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 396,00 euro.
- Appartement, Roeselare, **Spinnersstraat 6.**
Appartement, kelder, 1^{ste} verdieping , 2^{de} verdieping en kelder;
Gelegen te Roeselare, Spinnersstraat 6 ; kadastraal gekend Roeselare, 2^{de} afdeling, sectie B nr. 1069 L11 ; kadastrale oppervlakte = 149 m² ;
niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 572,00 euro
- Garage, Roeselare, **Fierheidsstraat +11.**
Bestaande garage ;
gelegen te Roeselare, Fierheidsstraat +11 ; kadastraal gekend Roeselare, 3de afdeling, sectie C nr. 1250 x2 ; kadastrale oppervlakte = 27 m² ;
niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 64,00 euro.

Samen worden deze onroerende goederen voor onderliggend document ook de “Goederen” genoemd. Deze Goederen worden gezamenlijk te koop aangeboden.

Stedenbouwkundige informatie

- Rijwoning, Roeselare, **Kermisstraat 24**.
 - Gelegen in 'Algemeen Woongebied' – APA
 - Opname leegstandsregister : 7 november 2016
 - Geen erfdienstbaarheden van openbaar nut

- Rijwoning, Roeselare, **Hammestraat 47**.
 - Gelegen in 'Woonzone voor gesloten en halfopen bebouwing' – BPA Krottegem
 - Inventaris bouwkundig erfgoed : ID 120734
https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten?tekst=&rechtsgevolgen=&type=&provincie=30000&gemeente=36015&deelgemeente=&straat_naam=hammestraat&typologie=&context=&materiaal=&soort=&tag=&datering=&stijl=&persoon_naam=&gebeurtenis=&zoeken=zoeken
 - Geen erfdienstbaarheden van openbaar nut

- Rijwoning, Roeselare, **Vikingstraat 10**.
 - Gelegen in 'Zone voor gesloten woningbouw' – BPA Rodenbachwijk
 - Opname leegstandsregister : 07 maart 2018
 - Geen erfdienstbaarheden van openbaar nut

- Appartement, Roeselare, **Spinnersstraat 6**.
 - Gelegen in 'Zone voor centrumbebouwing' - BPA Krottegem
 - Inventaris bouwkundig erfgoed : ID 23627, ID 82982 en ID 101363
https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten?tekst=&rechtsgevolgen=&type=&provincie=30000&gemeente=36015&deelgemeente=&straat_naam=spinnersstraat&typologie=&context=&materiaal=&soort=&tag=&datering=&stijl=&persoon_naam=&gebeurtenis=&zoeken=zoeken
 - Geen erfdienstbaarheden van openbaar nut

- Garage Roeselare, **Fierheidsstraat +11**.
 - Gelegen in 'Zone voor gesloten woningbouw' – BPA Rodenbachwijk
 - Geen erfdienstbaarheden van openbaar nut

2. GEBRUIK

De woningen en het appartement zijn heden vrij van gebruik en onmiddellijk beschikbaar. De garage is verhuurd. De huurovereenkomst, afgesloten voor onbepaalde duur, kan door iedere partij ten allen tijde opgezegd worden mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 maand.

3. VERKOPER EN INITIATIEFNEMER

Heden is het OCMW Roeselare, met zetel te 8800 Roeselare, Gasthuisstraat 10, eigenaar van de Goederen. **Het OCMW wordt voor deze procedure ook aangeduid als de “verkoper”.**

4. VERKOOPPROCEDURE

§1. De verkoper wenst de Goederen gegroepeerd te verkopen aan de (rechts)persoon met het financieel meest voordelige bod én met het functioneel meest kwalitatief, optimaal onderbouwd en uitgewerkt project in het licht van de renovatieverplichting. Wat de verkoop van de garage, Fierheidsstraat 11+ betreft, geldt alleen het meest voordelig bod.

De verkoop zal niet louter worden afgehandeld op basis van een aangeboden aankoopprijs, maar ook op basis van een kwalitatieve beoordeling door de verkoper (adviescomité) van het voorstel voor verplichte renovatie van de Goederen, uitgezonderd voor de garage.

§2. Onderhavig dossier behandelt de procedurevoorschriften en de contractuele voorwaarden voor de eigendomsoverdracht bij wege van verkoop van de Goederen.

§3. De procedurevoorschriften worden gedetailleerd beschreven in **deel II** van het verkoopdossier.

§4. De kandidaat-koper neemt de verplichting op zich om de Goederen (excl. de garage) te renoveren binnen de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden én conform het voorstel dat hij heeft ingediend.

De kandidaat-koper neemt ook de verplichting op zich om de Goederen (excl. de garage), aan te bieden aan het Sociaal Verhuurkantoor (zie verder).

§5. De kandidaat-koper ontwerpt, realiseert en financiert op eigen risico de aankoop en de renovatie conform diens voorstel. Er kan desbetreffend geen waarborg of financiële garantie worden gevraagd van de verkoper.

5. MINIMUM VERKOOPPRIJS

Er werd door Landmeter AVQ, ing. Anthony Van Quickelberghe een schattingsverslag opgemaakt ten behoeve van de verkoper van de Goederen.

- Rijwoning ; gelegen te Roeselare, **Kermisstraat 24** en kadastraal gekend Roeselare, 3^{de} afdeling, sectie C nr. 1375 p2 ; kadastrale oppervlakte = 120 m² ; niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 297,00 euro
Schattingswaarde = **89.000 euro**
- Rijwoning ; gelegen te Roeselare, **Hammestraat 47** en kadastraal gekend Roeselare, 1^{ste} afdeling, sectie A nr. 1060 h2 ; kadastrale oppervlakte = 92 m² ; niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 354,00 euro.
Schattingswaarde = **84.000 euro**
- Rijwoning ; gelegen te Roeselare, **Vikingstraat 10** ; kadastraal gekend Roeselare, 3^{de} afdeling, sectie C nr. 1252 m5 ; kadastrale oppervlakte = 174 m² ; niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 396,00 euro.

Schattingswaarde = **106.000 euro**

- Appartement ; gelegen te Roeselare, **Spinnersstraat 6** ; kadastraal gekend Roeselare, 2^{de} afdeling, sectie B nr. 1069 L11 ; kadastrale oppervlakte = 149 m² ; niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 572,00 euro
Schattingswaarde = **130.000 euro**
- Bestaande garage ; gelegen te Roeselare, **Fierheidsstraat +11** ; kadastraal gekend Roeselare, 3de afdeling, sectie C nr. 1250 x2 ; kadastrale oppervlakte = 27 m² ; niet-geïndexeerd kadastraal inkomen = 64,00 euro.
Schattingswaarde = **9.000 euro**

Deze schattingsprijzen gelden als minimum biedingsprijs.

Niettegenstaande behoudt de verkoper steeds het recht om de verkoop niet toe te wijzen. De verkoper behoudt zich steeds het recht om de procedure stop te zetten indien er geen valabele kandidaat-kopers zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

DEEL II PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

1. UITSLUITINGSVOORWAARDEN VOOR DE KANDIDAAT-KOPER

De kandidaat-kopers kunnen uitgesloten worden van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

- (1) failliet verklaard zijn of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure
- (2) definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten of misdrijven lastens de Staat
- (3) aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- (4) aanzienlijke achterstallige belastingsschulden hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- (5) schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten, of
- (6) schuldig zijn aan valsheid in geschrifte

Door een voorstel in te dienen verklaren de kandidaat-kopers op eer dat zij zich niet in één van deze bovenstaande gevallen bevinden. De kandidaat-kopers moeten dus zelf geen bijkomende verklaring afleggen noch attesten toevoegen. Wanneer de kandidaat-kopers zich wél bevinden in één van deze gevallen, verschaffen zij de verkoper spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de verkoper zal oordelen of er wordt overgegaan tot uitsluiting.

De verkoper kan voor de effectieve toewijzing van de verkoop, van de begunstigde kandidaat-koper alsnog de voorlegging eisen van attesten die deze verklaring op eer onderbouwen.

De verkoper heeft steeds het recht met eigen middelen de waarachtigheid van de verklaring van de kandidaat-koper na te gaan. Bij verzwijging van feiten of bij leugenachtige verklaringen, wordt het voorstel van de betrokken kandidaat-koper geweerd als onregelmatig.

De kandidaat-koper is verplicht een voorstel in te dienen op basis van de gegevens verstrekt in het verkoopdossier. De kandidaat-koper draagt hiervoor het volledige risico.

2. TOELAATBAARHEIDSVORWAARDEN OF VOLLEDIGHEIDSEISEN VOOR HET VOORSTEL

Er worden slechts voorstellen in overweging genomen indien deze voorstellen cumulatief voldoen aan de volgende voorwaarden (volledigheidseisen):

VOORWAARDE 1: de kandidaat-koper moet verplicht aantonen dat hij de renovatie van het Goed (excl. garage) zal aanpakken met een team dat minstens bestaat uit een architect, met relevante (renovatie)ervaring.

Dit wordt aangetoond door in het voorstel een toelichting bij de teamsamenstelling en ervaring te geven en door een engagementsverklaring van één of meerdere architecten toe te voegen.

De kandidaat-koper moet zelf geen architect zijn, maar moet een verklaring voorleggen nopens de exclusieve samenwerking tussen de kandidaat-koper en een architect. Het model van deze verklaring is gevoegd als bijlage bij dit dossier en dient verplicht te worden gevolgd.

Er wordt voor de architect(en) aangegeven waar deze is gevestigd, er wordt een inschrijving bij de orde van architecten toegevoegd, een CV en een beschrijving van de capaciteit van het kantoor van de architect(en).

De ervaring wordt aangetoond door de verplichte opgave van minstens drie renovatie-referentieprojecten (portfolio) van de architect(en), met de verplichte vermelding van de beschrijving van het project, de graad van betrokkenheid van de kandidaat-koper bij de bouw van het project. Bij deze projecten wordt ook aandacht besteed aan de EPB-normering.

Voor de opsomming van de referentieprojecten wordt verplicht het model gebruikt dat gevoegd is als bijlage bij dit verkoopdossier.

In het kader van de beschrijving van het project kunnen door de kandidaat-koper tevens tevredenheidsonderzoeken worden toegevoegd, bezoekersrapporten, journalistieke verslaggeving, folders, links naar websites, beeldmateriaal, etc. of andere gegevens die nuttig kunnen zijn voor de beoordeling van de referenties.

VOORWAARDE 2: de kandidaat-koper moet een architecturaal renovatie - schetsontwerp voegen bij zijn voorstel per woning, en tevens aantonen dat het voorgestelde project stedenbouwkundig vergunbaar is en in aanmerking komt voor sociale verhuur.

De kandidaat-koper legt een architecturaal schetsontwerp betreffende renovatie voor aan de verkoper, inbegrepen een visie op de ruimtelijke haalbaarheid en de stedenbouwkundige vergunbaarheid.

Het ontwerp wordt verplicht toegelicht aan de hand van een bundel met tekst en figuren per woning, bestaande uit:

- een nota met een korte beschrijving van het project en een motivatie van de gemaakte ruimtelijke en architecturale keuzes (max. 5 A4)
- een 3D overzichtsbeeld en gevelzichten van de gebouwen (schaal 1/100)
- een toelichting nopens de ruimtelijke haalbaarheid en vergunbaarheid van het project
- **een verklaring dat de voorgestelde renovatie voldoet aan de normen voor het sociaal verhuurkantoor door voorlegging van de gevraagde intentieverklaring** (zie verder).

Deze lijst is verbindend, doch niet limitatief. Elke figuur interessant of noodzakelijk voor het voorstellen van het ontwerp, mag worden toegevoegd.

VOORWAARDE 3: de kandidaat-koper moet de financierbaarheid van zijn project aantonen. De kandidaat-koper moet het bewijs voorleggen dat het beoogde project op datum van het indienen ervan, op afdoende wijze kan gefinancierd worden

De verkoper wenst een verdere leegstand, een onderbenutting van de Goederen of een faillissement maximaal te vermijden in hoofde van het project en de kandidaat-koper.

Met deze voorwaarde wordt de kandidaat-koper dan ook niet enkel uitgenodigd grondig na te denken over de slaagkansen van zijn project, maar ook om zijn project vooraf te bespreken met én te laten “attesteren” door een financiële instelling.

De kandidaat-koper moet het bewijs voorleggen dat het beoogde project op datum van het indienen ervan, op afdoende wijze kan gefinancierd worden. Dit bewijs kan geleverd worden door een eenvoudige attestering door een financiële instelling, waarin wordt bevestigd dat voor de betrokken financiële instelling, de voorgestelde aankoop en renovatie voor financiering in aanmerking komt.

VOORWAARDE 4: de kandidaat-koper moet een prijs, uitgedrukt in €, opgeven voor de verwerving per Goed (elke woning, appartement of garage afzonderlijk).

De kandidaat-koper moet een **individuele prijs per Goed (per woning, appartement of garage) in €** opgeven voor de verwerving van één of meerdere Goederen. Het betreft een onvoorwaardelijk prijsvoorstel.

De kandidaat-koper moet er van uitgaan dat hij geen recht op een hoger bod krijgt en dus meteen zijn beste bod indient, met dien verstande dat bij gelijke, beste biedingen en zelfde quoteringen voor de kwaliteit van het renovatievoorstel (zie verder), degene met de gelijke, beste biedingen alsnog kunnen uitgenodigd worden een bijkomende bieding onder gesloten omslag te doen. Dit systeem wordt alsdan herhaald tot wanneer er een onderscheiden, beste bieding voorligt.

VOORWAARDE 5: een bieding die een voorbehoud of voorwaarden bevat die afwijken van de bepalingen van dit verkoopdossier, is ontoelaatbaar.

3. BEOORDELINGSCRITEIA VAN HET VOORSTEL

De toegelaten en volledige voorstellen worden vervolgens door de verkoper beoordeeld op grond van de volgende beoordelingscriteria:

Criterion nr. 1. kwaliteit van de renovatie

Doelstelling:

Een kwalitatieve renovatie is essentieel, mede gelet op de normen die voor de Goederen (excl. de garage) worden gehanteerd door het Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare.

Er wordt door de kandidaat-kopers bijzondere aandacht besteed aan de duurzaamheid van de renovatie en de EPB-normering.

De beoogde renovaties zullen de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet mogen overschrijden (vb. mobiliteit, hinder, ...) en moeten binnen de ruimtelijke zonering vergunbaar zijn.

Voor te leggen stukken:

Er wordt verwezen naar de volledigheidseisen voor het voorstel onder Deel II.2., meer bepaald II.2.voorwaarde 2.

De kwaliteit van de voorgestelde renovatie kan mee worden beoordeeld aan de hand van de referentieprojecten waarvan met de inschrijving een lijst moet voorgelegd worden.

Criterion nr. 2. - Financiële voorwaarden

Doelstelling:

Het voorstel wordt beoordeeld op grond van het prijsaanbod voor de aankoop van het Goed (elk afzonderlijk).

Voor te leggen stukken:

Er wordt verwezen naar de volledigheidseisen voor het voorstel onder Deel II.2., meer bepaald II.2.voorwaarde 4.

4. WEGING VAN DE BEOORDELINGSCRITERIA

Elk criterium wordt beoordeeld op 50 punten.

De kandidaat-koper met het beste respectievelijk hoogste voorstel krijgt het maximum van de punten.

De andere kandidaat-kopers krijgen een verhoudingsgewijze score.

5. BEOORDELING EN ONDERHANDELING

De verkoper zal zich voor de beoordeling van de voorstellen laten bijstaan door deskundigen in de schoot van een adviescomité. Dit adviescomité heeft als opdracht de integrale beoordeling van de voorstellen en het formuleren van een advies over de toewijzing aan de verkoper. Het adviescomité kan aan de verkoper ook adviseren bijkomende verduidelijkingen te vragen aan de kandidaat-kopers, zonder dat de verkoper daartoe gebonden is. De verkoper zal dit adviescomité in een afzonderlijke beslissing samenstellen.

De kandidaat-kopers kunnen in iedere fase van de procedure worden uitgenodigd om een individuele toelichting of presentatie te geven over het projectvoorstel aan de verkoper.

De verkoper kan, bij meerdere voorstellen, een rangschikking opmaken van de voorstellen.

De verkoper kan verder onderhandelen met de kandidaat-kopers en aangepaste voorstellen vragen.

Het voorstel blijft geldig gedurende 3 maanden vanaf het indienen van het voorstel. De verkoper kan aan de kandidaat-koper vragen zijn voorstel te verlengen.

De verkoper is gehouden haar beslissing materieel en formeel, afdoende te motiveren.

6. RECHT TOT HET BEËINDIGEN VAN DE PROCEDURE

De verkoper behoudt zich het recht voor om op eender welk moment de procedure stop te zetten, bijvoorbeeld indien blijkt dat de Goederen niet op een financieel verantwoorde wijze kunnen worden verkocht of wanneer de biedingen te laag zijn. De verkoper is dan ook nooit verplicht te verkopen.

De verkoper kan op geen enkel moment gehouden zijn tot welke schadevergoeding ook, wanneer zij beslist de verkoop niet toe te wijzen.

7. INHOUD EN VORM VAN HET VOORSTEL

§1. Het voorstel bevat minstens 7 hoofdstukken, gescheiden van elkaar, zijnde:

Hoofdstuk 1.	Inschrijvingsformulier + aanduiding van de handtekeningsbevoegdheid per Goed.
Hoofdstuk 2.	Samenstelling van het team met capaciteitsbeschrijving van de architect, aansluiting bij de orde van architecten, engagementsverklaring van de architect(en) per Goed.
Hoofdstuk 3.	Min. 3 renovatie - referenties van de architect + bijkomende stukken
Hoofdstuk 4.	Architecturaal voorontwerp (cf. gegevens vereist in Deel II.2.voorwaarde 2.) per Goed.
Hoofdstuk 5.	Attestering van de bank over financierbaarheid (cfr. Gegevens vereist in Deel II.2.voorwaarde 3.) per Goed.
Hoofdstuk 6.	Prijs per Goed (cf. Gegevens vereist in Deel II.2.voorwaarde 4.).
Hoofdstuk 7.	Intentieverklaring Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare per Goed.

§2. Alle vermeldingen in het voorstel gebeuren in het Nederlands. Commerciële brochures kunnen eveneens worden toegevoegd in het Frans of het Engels.

§3. Indien er gegevens ontbreken, kan de verkoper deze alsnog opvragen hetzij de bieding onmiddellijk afwijzen als onvolledig.

8. ONDERTEKENING VAN HET VOORSTEL

Het voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend.

Het inschrijvingsformulier moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de kandidaat-koper rechtsgeldig kan / kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekenende persoon.

Het is aan de kandidaat-koper om de rechtsgeldigheid van de handtekening(en) aan te tonen.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- de kandidaat-koper of een teamlid is een vennootschap: de handtekening van de persoon of personen die de vennootschap in rechte kunnen verbinden;
- de kandidaat-koper of een teamlid is een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid: de handtekening van de persoon of personen die alle leden in de tijdelijke handelsvennootschap of het ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid in rechte kunnen verbinden. Tussen de verschillende leden kan een ondertekeningsmandaat (voor te leggen) worden gegeven, bij gebreke waaraan namens alle leden dient te worden getekend;
- er wordt ingeschreven met onderaannemers: er wordt voor iedere onderaannemer een verklaring van onderaanneming toegevoegd die wordt ondertekend door de persoon of personen die de onderaannemer in rechte kunnen verbinden.

De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten (relevant uittreksel ervan), uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

De kandidaat-koper die door een volmachthouder wordt ingediend, vermeldt duidelijk de volmachtgever(s) voor wie wordt gehandeld. De volmachthouder voegt de akte waaruit duidelijk zijn ondertekeningsbevoegdheid blijkt. Hij kan zich desgevallend hierbij beperken tot de verwijzing naar het nummer van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin zijn bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Biedingen die niet rechtsgeldig ondertekend zijn, of waarvan de handtekening door de verkoper niet kan worden geverifieerd bij afwezigheid van stukken, worden onmiddellijk afgewezen. Wanneer er documenten of stukken werden toegevoegd, die onduidelijk zijn of vragen oproepen, kan de verkoper hetzij bijkomende toelichting vragen hetzij de bieding onmiddellijk afwijzen.

9. VERGOEDING

De verkoper voorziet niet in een forfaitaire vergoeding als tegemoetkoming in de opmaak van een voorstel.

DEEL III RANDVOORWAARDEN

De Randvoorwaarden vormen het bindend kader waarin de verkoop van de Goederen zal plaatsvinden. Zij gelden ongeacht of zij worden opgenomen in de authentieke verkoopakten van de Goederen.

1. STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De stedenbouwkundige voorschriften en de 'Algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening' Roeselare kunnen geconsulteerd worden op www.roeselare.be.

Verder wordt verwezen naar de schattingen van de Goederen, beschikbaar als bijlage.

2. VOORWAARDE VAN DE SOCIALE VERHUUR

De Goederen (excl. de garage) worden verkocht op voorwaarde dat zij worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare om gedurende een minimale periode van 9 jaar vanaf de ingebruikname, te worden ingeschakeld in het sociaal verhuurtraject.

De kandidaat-koper verbindt er zich toe de Goederen (excl. de garage) aan te bieden aan het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare om na de renovatie door het verhuurkantoor te worden verhuurd aan de overeengekomen huurprijs.

De kandidaat-koper zal bij het einde van de renovatie van elke afzonderlijke woning ("Goed"):

- onverwijld overgaan tot oplevering (niet zijnde: een ingebruikname gezien deze woningen nog dienen te worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor);

- de verkoper op de hoogte brengen van de oplevering (zie hierboven), en
- binnen de 10 kalenderdagen, de woning aanbieden ter in huur name bij het Sociaal Verhuurkantoor.

Het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare beslist autonoom of de aangeboden woningen daadwerkelijk in huur worden genomen. De kandidaat-koper brengt de verkoper op de hoogte van het standpunt van het Sociaal Verhuurkantoor.

Indien het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare de woningen niet in huur wenst te nemen, worden deze onmiddellijk beschikbaar voor de private verhuur.

De kandidaat-koper is slechts verplicht het betrokken Goed 1 (één) keer aan te bieden aan het Sociaal Verhuurkantoor.

Aangezien de Goederen (excl. de garage) in aanmerking moeten kunnen komen voor de sociale verhuur door Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare, zullen de kandidaat-kopers verplicht een intentieverklaring toevoegen van het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare waarin wordt bevestigd dat alle woningen, na de geplande renovaties, volgens het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare in aanmerking komen voor de sociale verhuur en waarbij het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare akkoord gaat met het voorstel van huurvergoeding. Het model van intentieverklaring is gevoegd als bijlage bij dit verkoopdossier.

De kandidaat-kopers moeten zich daartoe zelf informeren over de technische en kwaliteitseisen die aan woningen worden gesteld door Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare, alsmede de huurwaarden van de woningen, met het oog op de sociale verhuur.

De betrokken woningen moeten door de kandidaat-koper aan dezelfde geattesteerde huurvergoeding worden aangeboden aan het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare als waarmee dit laatste eerder (cf. intentieverklaring) is akkoord gegaan.

De huurvergoeding zelf wordt niet als criterium door de verkoper gebruikt.

Voorstellen waarbij géén intentieverklaring van het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare is toegevoegd, zijn automatisch onregelmatig.

3. BESTAANDE HUURDERS

Voor de panden bedoeld onder Deel I.2. van dit dossier, met name die panden die heden verhuurd worden, zal de kandidaat-koper de bestaande huurcontracten verplicht en onverminderd moeten overnemen en respecteren. Deze kunnen worden ingezien bij de contactpersoon.

De huurinkomsten komen ten goede aan de kandidaat-koper vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De lasten worden gedragen vanaf hetzelfde moment.

Aan deze woningen kunnen slechts renovaties worden uitgevoerd, wanneer er door het Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare, gelet op de wettelijke bepalingen ter zake, aan de zittende huurder een alternatief is voorgesteld tot herhuisvesting.

4. AANVANG VAN DE WERKEN EN VERGUNNINGEN

De kandidaat-koper is gehouden, onverminderd hetgeen is bepaald met betrekking tot de zittende huurders:

- voor de werken waarvoor géén stedenbouwkundige vergunning vereist is of die niet afhangen van andere werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist, deze werken aan te vatten binnen de 2 (twee) maanden na het verlijden van de notariële aankoopakte met betrekking tot dat Goed;
- voor de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of die afhangen van andere werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist, deze vergunning, op ontvankelijke en regelmatige wijze, aan te vragen binnen de 3 (drie) maanden na het verlijden van de notariële aankoopakte met betrekking tot dat Goed;
- voor de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of die afhangen van andere werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist, deze vergunning op ontvankelijke, regelmatige en tijdige wijze aan te vragen zodat de geplande renovaties, onverminderd de problematiek van de zittende huurders en buiten gevallen van overmacht zoals problemen bij het verkrijgen (niet: aanvragen) van de vergunningen, zijn gerealiseerd binnen de 24 maanden na het verlijden van de laatste aankoopakte.

5. DUURZAAM BOUWEN

De kandidaat-koper wordt verzocht belangrijke inspanningen te leveren op het vlak van duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen kan omschreven worden als een manier van bouwen waarbij het milieu zo weinig mogelijk belast wordt. De belangrijkste thema's binnen duurzaam bouwen zijn energie-efficiëntie, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik.

Inzake maatregelen kunnen drie niveaus onderscheiden worden:

1. Ideaal is het voorkomen van het onnodig gebruik van energie, water en materialen en het voorkomen van afvalstromen.
2. Een tweede niveau behelst het maximaal gebruiken van eindeloze/duurzame bronnen en het hergebruiken van afvalstromen.
3. Het laagste niveau betreft het zuinig en verstandig gebruiken van eindige bronnen en het verstandig verwerken van afvalstromen.

Enkele voorbeelden van mogelijke maatregelen: compact bouwen, optimaal isoleren, het bouwen van aanpasbare woningen (concept levenslang wonen), ...

6. GEGEVENS

De Goederen worden aangekocht in de staat waarin ze zich bevinden, onder de waarborgen van het Burgerlijk Wetboek (o.m. inzake benadeling).

Stabiliteit van de grond

De verkoper kan nooit aansprakelijk worden gesteld voor stabiliteitsproblemen met de bodem.

Verkaveling

De Goederen maken geen onderdeel uit van een verkaveling.

Watergevoelig gebied

De Goederen zijn niet gelegen in watergevoelig gebied.

Bodemverontreiniging

Op het aantreffen van mogelijke verontreiniging zijn de bepalingen van het Bodemdecreet van toepassing.

De verkoper verklaart alvast dat er volgens haar informatie geen risico – activiteiten zijn uitgeoefend op de Goederen, noch dat er nog stookolietanks aanwezig zijn.

De kandidaat-koper draagt alle kosten van eigen bodemonderzoeken, met inbegrip van de kosten voor mogelijk grondverzet bij de renovatie.

Kabels en leidingen, rioleringen

De koper moet met betrekking tot de kabels en leidingen de coördinatiewerkzaamheden verrichten die met het oog op de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk zijn, inbegrepen de contactname met de nutsmaatschappijen.

DEEL IV CONTRACTUELE BEPALINGEN

1. ALGEMEEN

De contractuele rechten en plichten van beide partijen zullen bij notariële akte vastgelegd worden. Deze akte wordt verleden binnen de twee maanden na de toewijzing van de koop door de verkoper, ttz. na de voorafgaande goedkeuring door de OCMW – raad.

De verkoper zal een beroep doen op notaris Axelle Thiery, met kantoor te Rumbeeksesteenweg 352, 8800 Rumbeke, voor het nodige opzoekingswerk en desgewenst tevens voor het verlijden van de akte.

2. EIGENDOMS- EN RISICO-OVERDRACHT

De eigendomsoverdracht vindt plaats op datum van het verlijden van de akte (zie ook verder, Deel IV.7.).

Het risico van verlies of beschadiging van het goed ingevolge overmacht gaat over op de koper samen met de eigendomsoverdracht.

3. UITVOERINGSMODALITEITEN M.B.T. DE WERKEN EN TERMIJNEN

De kandidaat-koper verbindt zich tot de aankoop van een of meerdere Goederen en tot de renovatie van die ene of meerdere Goederen binnen de gestelde randvoorwaarden en volgens het stedenbouwkundig ontwerp dat deel uitmaakt van de overeenkomst en dat richtinggevend is.

De geplande renovaties dienen, onverminderd o.a. de problematiek van de zittende huurders, te zijn gerealiseerd binnen de 24 maanden na het verlijden van de aankoopakte voor de Goederen.

4. VERVREEMDINGSVERBOD

De overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de koper het overgedragen goed niet vrijwillig zal vervreemden zolang hij niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen vermeld onder Deel IV.3. en nadat hij het Goed aangeboden heeft aan het SVK (Deel III.2), tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de verkoper.

Reden voor dit vervreemdingsverbod is om te vermijden dat het onroerend goed voorwerp wordt van speculaties en dat de bouwverplichting en de randvoorwaarden inzake stedenbouw en ruimtelijke omgeving gesteld door de verkoper omzeild worden en dode letter blijven.

5. CONTROLE

De verkoper kan vragen op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van de werken, en de naleving van het voorgestelde programma en de uitvoeringstermijn.

6. FINANCIËLE MODALITEITEN

§1. De volledige prijs wordt betaald bij het verlijden van de akte.

§2. In geval van niet-betaling van de prijs op de overeengekomen tijdstippen, zal van rechtswege de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

§3. Alle kosten zijn ten laste van de koper (opzoekingskosten, notariskosten, belastingen, hypothecaire overschrijving, ...).

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de begunstigde oplegt in het kader van de verkoop:

- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;

7. GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De koop wordt onmiddellijk gesloten zonder opschortende voorwaarde.

Het risico van het verkrijgen van de definitieve stedenbouwkundige vergunning ligt bij de koper.

8. SCHADEBEDING

In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst zal de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 20 % van de prijs bedraagt per Goed.

Dit schadebeding sluit de toepassing van het recht van wederinkoop bedoeld in deze verkoopsvoorwaarden niet uit (zie volgend punt).

9. RECHT VAN WEDERINKOOP

Er zal in de notariële akte een recht van wederinkoop worden voorzien door en ten voordele van de verkoper, gedurende een periode van vijf jaar, die een aanvang neemt de dag na de

ondertekening van de authentieke akte in het geval de kandidaat-koper zich niet houdt aan zijn contractuele verkoopvoorwaarden (vb. de renovatieverplichting).

Indien de verkoper het recht van wederinkoop uitoefent, zal zij aan de kandidaat-koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een prijs betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

oorspronkelijke verkoopprijs x aangepaste indexcijfer
oorspronkelijke indexcijfer

waarbij moet worden verstaan onder “oorspronkelijk indexcijfer” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder “aangepaste indexcijfer” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van wederinkoop voorafgaat.

Daarnaast zal de verkoper 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.

Indien de verkoper het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal hij de koper of zijn rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die laatstgenoemde(n) in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van deze gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan hun kostprijs, zoals deze in de boekhouding van de kandidaat-kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs.

Voor het geval de verkoper gebruik zou maken van zijn recht van wederinkoop, verbindt hij 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 verkoper te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.
Het recht van wederinkoop wordt uitgeoefend per Goed.

10. OVERMACHTS- EN IMPREVISIECLAUSULE

De verkoper noch de kandidaat-koper zullen aansprakelijk zijn wegens vertraging of tekortkoming in de uitvoering van hun verbintenissen, indien deze vertraging of tekortkoming door overmacht is ontstaan waardoor de uitvoering onmogelijk is geworden.

Indien na het ondertekenen van de overeenkomst zich abnormale en redelijkerwijze onvoorzienbare omstandigheden voordoen, die niet toe te rekenen zijn aan de kandidaat-koper en de verkoper, en die de uitvoering van de verbintenissen niet onmogelijk maken maar in aanzienlijke mate verzwaren of bemoeilijken, zullen de partijen opnieuw met elkaar onderhandelen om tot een billijke aanpassing van hun contract te komen. Indien binnen de termijn afgesproken tussen de partijen geen nieuwe overeenkomst werd onderhandeld, kan één van de partijen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van vier maanden.

De partijen moeten bij aangetekend schrijven kennis geven van overmacht of imprevisie en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen nadat voormeld feit zich heeft voorgedaan.

De partijen staven de onmogelijkheid of het verzwaarde karakter van uitvoering in hun aangetekend schrijven.

11. BEVOEGDE RECHTBANKEN

Dit document is onderworpen aan het Belgisch Recht.

Indien enige bepaling van dit document niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de toewijzende instantie zoveel als mogelijk benadert.

De Rechtbanken van het Rechtsgebied West-Vlaanderen zijn bevoegd voor eventuele geschillen.