

VERKOOPREGLEMENT

VERKOOP UIT DE HAND AAN DE MEEST BIEDENDE

Geheel bestaande uit twee percelen grond te Meise – ‘Onze Lieve Vrouweg en August De Boeckstraat’

I. Algemeen

a) Beschrijving en aanduiding van het goed

GEMEENTE MEISE – EERSTE AFDELING

Eén geheel bestaande uit twee percelen grond, gelegen aan Onze Lieve Vrouweg en August De Boeckstraat, gekadastreerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie F, deel van nummers **125C5P0000** en **125D4P0000**, met een gezamenlijke oppervlakte volgens meting van acht are achtenveertig centiare (08a 48ca).

Gereserveerde perceelsidentificaties: lot 1: F 125G5P0000 en lot 2: F 125H5P0000.

PLAN

Het goed staat afgebeeld als “lot 1” en “lot 2” op het opmetingsplan met plannummer 1M3D8F G 011521 00 en referentienummer **23050/10514**, opgemaakt op 3 maart 2020 door landmeter-expert Joost Cosijn



b) Gebruikstoestand

Vrij van huur en/of enig gebruiksrecht.

c) Bestemming volgens het stedenbouwkundig uittreksel

Het goed is gelegen in het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977, met als bestemming 'woonuitbreidingsgebieden'.

Gvg – Gmo – Gvkr – Gvv

d) Bodemtoestand

De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM werden afgeleverd op 27 februari 2024, luiden als volgt:
"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

e) Bijzondere voorwaarden

/

II. Verkoopprocedure

Het bod dient **per e-mail** te worden ingediend bij :

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst

Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties

verkopen.brussel@vlaanderen.be

Gelieve het onderwerp van uw e-mail steeds te beginnen met de referentie "16837-001", gevolgd door "Verkoop uit de hand aan de meest biedende - Meise - 'Onze Lieve Vrouweg en August De Boeckstraat'" en deze te richten t.a.v. Michiel Vanlommel.

Er dient gebruik gemaakt te worden van het bijgevoegde biedingsformulier.

De instelprijs is vastgelegd op NEGENENTWINTIGDUIZEND ZESHONDERDTACHTIG EURO (€ 29.680,00). De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Het bod dient **uiterlijk op donderdag 10 oktober 2024 om 23.59 uur** te zijn ingediend. Het bod is eenzijdig en doet geen enkele verplichting ontstaan in hoofde van de verkoper.

Het bod dient onvoorwaardelijk te zijn: met voorwaardelijke biedingen wordt geen rekening gehouden.

Het bod is geldig voor een periode van vier maanden te rekenen vanaf de verstrijkingstermijn van de uiterste datum van de biedingen.

De kandidaat-koper is zich ervan bewust dat, indien in de loop van de hierna beschreven verkoopprocedure, geen hoger bod zal worden bekomen, hij door zijn bod gehouden blijft en zijn bod hem zou kunnen binden ten opzichte van de verkoper.

Verkoopprocedure

- **Indien er slechts één enkel bod wordt uitgebracht**, en dit bod wordt door de dienst Vastgoedtransacties als aanvaardbaar en voldoende hoog beschouwd, zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven, gewone post of e-mail uitgenodigd worden tot ondertekening van de verkoopakte, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de verkoper. De verkoopakte zal verleden worden binnen de vier maanden na de aanvaarding van het bod.

De verkoop geldt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel.

Indien de verkopende partij haar instemming tot verkoop schriftelijk heeft meegedeeld binnen de termijn en op de wijze hiervoor bepaald, is de verkoop rechtsgeldig tot stand gekomen vanaf deze mededeling, zodat, indien partijen in gebreke blijven de verkoopakte te verlijden, beide documenten als verkoop zullen gelden.

Indien het aanbod tot kopen van de kopende partij door de verkopende partij niet wordt aanvaard binnen de voormelde termijn en op de voormelde wijze vervalt dit aanbod van rechtswege.

- **Indien er meerdere biedingen worden uitgebracht**, zal de volgende schriftelijke procedure worden verdergezet:

De schriftelijke procedure bestaat erin dat de kandidaat-kopers die een geldig bod hebben uitgebracht in kennis worden gesteld van het hoogste bod. De kandidaat-kopers, die niet het hoogste bod hebben gedaan, worden uitgenodigd om binnen een door de verkoper bepaalde termijn een hoger bod in te dienen. Deze procedure herhaalt zich tot er geen hoger bod meer wordt uitgebracht.

Indien dit bod door de dienst Vastgoedtransacties als aanvaardbaar en voldoende hoog wordt beschouwd, zal de kandidaat-koper bij aangetekend schrijven en gewone post uitgenodigd worden tot ondertekening van de verkoopakte, die ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de verkoper. De verkoopakte zal verleden worden binnen de vier maanden na de aanvaarding van het bod.

De verkoop geldt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel.

Indien de verkopende partij haar instemming tot verkoop schriftelijk heeft meegedeeld binnen de termijn en op de wijze hiervoor bepaald, is de verkoop rechtsgeldig tot stand gekomen vanaf deze mededeling, zodat, indien partijen in gebreke blijven de verkoopakte te verlijden, beide documenten als verkoop zullen gelden.

Indien het aanbod tot kopen van de kopende partij door de verkopende partij niet wordt aanvaard binnen de voormelde termijn en op de voormelde wijze vervalt dit aanbod van rechtswege.

De verkoper behoudt zich het recht voor om zowel het minimale bod als het minimum van ieder opbod te bepalen.

Samen met haar instemming zal de verkopende partij de uitnodiging verzenden voor het betalen van **de kosten**. Deze dienen te worden voldaan binnen de 10 kalenderdagen via overschrijving van **een provisie op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling "16837-001" ter voldoening van de registratierechten en de aktekosten - vastgesteld op 12% van de verkoopprijs vermeerderd met duizendtweehonderdvijftig euro (€ 1.250,00)**.

De prijs dient door de koper te worden betaald door het, voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte, overschrijven van het bedrag op rekeningnummer BE90 3751 1174 9032 op naam van FB Derdengeld Vastgoedtransacties, met mededeling **"16837-001"**.

Vanaf het verstrijken van de termijn van betaling zullen de verschuldigd gebleven sommen van rechtswege interest, berekend tegen de wettelijke rentevoet, opbrengen tot de dag van betaling.

In toepassing van artikel 66 van de wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten de dato 18 september 2017, mag de prijs van de verkoop van een onroerend goed enkel vereffend worden door middel van een overschrijving. De verkoopbelofte en de verkoopakte moeten het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

III. Voorwaarden van de verkoop

De authentieke akte zal verleden worden door de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid **normaliter ten laatste op vrijdag 20 december 2024**, doch uiterlijk binnen de vier maanden na de aanvaarding van het bod.

Deze verkoopprocedure geschiedt onder voorbehoud van het niet uitoefenen van een eventueel recht van voorkoop door een rechthebbende. Het goed is belast met een recht van voorkoop: RVV Vlaamse Wooncode – Bijzonder gebied.

Voor het goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. ***Bijgevolg kan geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.***

De gemeente Meise liet in een e-mail van 2 april 2024 hieromtrent nog het volgende weten:

"(...)

De percelen zijn niet gelegen in een APA/BPA of RUP. De percelen zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

Vanaf 7 juli is het aansnijden van onbebouwde gronden in woonreservegebied niet meer mogelijk via een principieel akkoord of via rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswooningbouw.

*Bouwen of verkavelen kan slechts worden toegestaan op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot de vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan). Dit heet het "**vrijgavebesluit**".*

Het college van burgemeester en schepenen neemt het initiatief voor de gehele of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied. Ook eigenaars van gronden in woonreservegebied kunnen het college verzoeken om over te gaan tot een initiatief door middel van een aanvraag tot overleg over de vrijgave.

Voor het betrokken perceel kan bijgevolg een vrijgavebesluit gevraagd worden.

De nieuwe regelgeving laat u bovendien toe om ook andere projecten dan enkel een groepswooningbouwproject op het perceel te realiseren, bijvoorbeeld het oprichten van een alleenstaande woning of het oprichten van 2 halfopen woningen. De door u gewenste ontwikkeling zal in de aanvraag uitgebreid gemotiveerd moeten worden, waarbij aangetoond wordt dat de gewenste ontwikkeling inpasbaar is in de directe omgeving.

We nemen aan dat deze zone een nuttige functie als groenbuffer heeft tussen de reeds bebouwde percelen en de snelweg, eerder dan bijkomende bouwpercelen te gaan realiseren. De 2 percelen zijn namelijk in de bouwvrije zone van de A12 gelegen.

De hierboven staande informatie wordt u louter ter informatie gegeven onder voorbehoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning. De eindbeslissing wordt genomen door de daartoe bevoegde instantie bij de definitieve beoordeling van het dossier. (...)"

De verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure op elke ogenblik op te schorten om welke reden ook.

Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bidder bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van huidige rechtshandeling, alsook voor het stellen van alle rechtshandelingen voor de authentieke akte van aankoop, en niet failliet verklaard te zijn, noch een gerechtelijke reorganisatie of een collectieve schuldenregeling aangevraagd of bekomen te hebben, en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen. Indien zou blijken dat de bidder niet over de nodige bekwaamheid en/of bevoegdheid zou beschikken, vervalt dit bod van rechtswege.

Natuurlijke personen: Het biedingsformulier dient persoonlijk en in eigen naam ondertekend te worden. Gaat het om *gehuwde personen, dan dienen beide echtgenoten het biedingsformulier te ondertekenen, tenzij de persoon volgens het huwelijksvermogensstelsel bevoegd is om alleen onroerende goederen aan te kopen.*

Rechtspersonen: Het biedingsformulier dient persoonlijk ondertekend te worden door de vertegenwoordigers die gemachtigd zijn om namens de rechtspersoon onroerende verrichtingen te stellen en de rechtspersoon hiertoe rechtsgeldig te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de authentieke akte.

IV. Verdere info op aanvraag:

Vlaamse Overheid - Vlaamse Belastingdienst
Afdeling Juridische dienstverlening – Dienst Vastgoedtransacties
T.a.v. Michiel Vanlommel
verkopen.brussel@vlaanderen.be