



**STADSKAVEL
ZKT.
GEDREVEN
BEWON_dER_{aar}S**

verkoopsdossier 15 maart 2011

JONG BOUWEN EN WONEN IN HET HART VAN DE STAD

STADSKAVEL

VERKOOPSDOSSIER KAVELPROJECT STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF KORTRIJK



INHOUD

INLEIDING

DEEL A

ALGEMENE VOORWAARDEN

4

A.1. Toelatingsvoorwaarden

4

A.2. Wijze van inschrijven

5

A.3. Puntentoekenning

8

A.4. Toewijzing

9

A.5. Contractfase

9

A.6. Architectenpool

10

DEEL B

VOORSTELLING VAN DE TE VERWERVEN LOCATIES

12

BIJLAGEN

1. Inschrijvingsformulier

1.1

2. Algemene verkoopvoorwaarden

2.1

3. Verklaring op eer – huidige eigendomsituatie

3.1

4. Verklaring op eer – vervreemding eigendom

4.1

INLEIDING

Droomt u ook van een leuke betaalbare woning in het hart van de Stad ?

Gedaan met de files. U woont op een boogscheut van winkels, scholen, culturele voorzieningen, ... U krijgt meer eigen tijd en geniet bovendien van een duurzame woning met een unieke uitstraling.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (SOK) heeft voor u een voorstel klaar, waar mee u werk kan maken van de bouw van een dergelijke nieuwe thuis.

Het SOK werkte hiertoe, naar analogie van een project te Gent, het project 'stedelijke woonkavels' uit. Dit project wil aan jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen betaalbare kavels in de stad aanbieden. Het project is een logisch gevolg van het woonbeleid van de Stad Kortrijk, waarin men naast de verdere versterking van Kortrijk als echte centrumstad de komende jaren volop wil inzetten op het betaalbaar wonen.

Eerste buurt die aan bod komt is de omgeving gelegen tussen Zwevegemsestraat-Veemarkt-Pluimstraat, deze ligt op nauwelijks 2 minuutjes stappen van station, winkelcentrum, ... Het project van het SOK is geen alleenstaand iets, doch kadert binnen een algehele aanpak met diverse actoren (Stad Kortrijk, OCMW, ...) met als doel de opwaardering van de buurt (creatie groen, renovatieproject, verkeerscirculatie, ...).

Het SOK kocht een 10-tal verouderde panden. Deze bieden we nu te koop aan tegen financieel interessante voorwaarden. Gezinnen die een dergelijke pand verwerven, moeten zich op hun beurt engageren om op die plaats het oude pand te slopen, er een nieuwe woning te bouwen en daar finaal ook te gaan wonen. Voor de opmaak van de plannen kan men beroep doen op een aantal jonge, door het SOK geselecteerde architecten. De vier architectenbureaus werden op basis van een ontwerpwedstrijd gekozen omwille van hun vernieuwende visie, duurzaamheid, esthetiek, architecturale kwaliteit, functionaliteit en flexibiliteit. Indien u dit wenst, kan u ook samenwerken met een eigen architect, mits de plannen beantwoorden aan de door het SOK vooropgestelde beeldwaarde en kwaliteit.

Het SOK begeleidt de kopers gedurende het bouwtraject en bewaakt de beoogde ambities.

Voordelen voor de koper zijn de interessante aankoopprijs, de gunstige btw-regelgeving (in dit project geldt het tarief van 6% bij sloop en nieuwbouw), de eventuele samen aankoop van materialen met andere kandidaat-kopers en uiteraard het creëren van uw eigen woning op maat in het hart van de stad.

Interessant voor de stad is bovendien dat u op deze manier ook zelf bijdraagt tot de versterking van de buurt.

Betere woningen in de straat zorgen voor een mooiere woonomgeving en dit zorgt op zijn beurt weer voor het aantrekken van nieuwe bewoners, die de draagkracht van de buurt verhogen en private investeringen stimuleren. Zo helpen we elkaar.

Kortom, durft u het aan om samen met ons in zee te gaan voor de bouw van de 'nieuwe stadswoning' ?

In deze infobundel vindt u alvast alle verdere informatie. Daarnaast staat het SOK klaar om u bij vragen verder op weg te helpen.

Succes.

S. De Clerck
Voorzitter

W. Maddens
Gedelegeerd bestuurder

T. Tydgat
Directeur

DEEL A : ALGEMENE VOORWAARDEN

A.1. TOELATINGSVOORWAARDEN

Om tot de inschrijving toegelaten te worden moeten de kandidaat-kopers aan enkele voorwaarden voldoen:

A.1.1. GEZIN

De kandidaat-koper is of vertegenwoordigt een gezin.

Voor deze procedure wordt het begrip "gezin" gedefinieerd als volgt:

- a. het gezin bestaat uit minimum twee natuurlijke personen, waarvan minimaal één natuurlijke persoon over een geldige identiteitskaart beschikt en - cumulatief – op de uiterlijke datum voor de aanvang van de inschrijvingen (d.i. 15 maart 2011):
 - i. meerderjarig is
 - ii. en jonger is dan 40 jaar
- b. de leden van het gezin zijn:
 - i. ofwel gehuwd zijn, 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, waarbij moet kunnen aangetoond worden dat:
 - o ofwel het kind op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende alleenstaande ouder,
 - o ofwel, indien het kind niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is, minimum 50% van zijn tijd bij de inschrijvende alleenstaande ouder verblijft (ingeval van echtscheiding moet er dus sprake zijn van bilocatie).

A.1.2. NETTO BELASTBAAR GEZINSINKOMEN

Volgens het laatst gekende aanslagbiljet in de personenbelasting, meer bepaald inkomstenjaar 2008 (aanslagjaar 2009) heeft het gezin een netto-belastbaar gezinsinkomen van **maximum € 70 000** (zeventigduizend euro), te verhogen met € 3000 per kind ten laste. Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd (d.i. 15 maart 2011). Deze bedragen worden gekoppeld aan de gezondheidsindex van 1 januari van het jaar waarin de inkomens beschikbaar zijn, met de gezondheidsindex van 1 januari 2008 als basisindex.

A.1.3. ZAKELIJK RECHT

De kandidaat-koper mag alleen of gezamenlijk geen zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) hebben voor 100% op één of meerdere goederen in België, bestemd voor huisvesting (d.i. zowel een woning als een bebouwbaar perceel), op het ogenblik van de ingebruikname van de woning (met name de vestiging van het domicilie).

A.2. WIJZE VAN INSCHRIJVEN

Kandidaat-kopers vullen het inschrijvingsformulier (bijlage 1) als volgt in:

- alle gevraagde gegevens (volledige naam, adres enz.)
- datum, naam en handtekening op elk blad van het inschrijvingsformulier

volgende bijlagen dienen bij het inschrijvingsformulier gevoegd te worden:

1. **De algemene verkoopvoorwaarden met een paraaf op elke bladzijde en de handtekening van de kandidaat-koper op de laatste bladzijde.**
2. **Kopie van de geldige identiteitskaart** van elke natuurlijke persoon die deel uitmaakt van de kandidaat-koper.
3. **Attest van gezinssamenstelling**

Het attest van gezinssamenstelling bevestigt dat het gezin (= de kandidaat-koper), bestaat uit minimum twee natuurlijke personen, waarvan minimum één natuurlijke persoon meerderjarig én jonger dan 40 jaar is op het uiterlijke moment voor aanvang van de inschrijvingen.

Voor feitelijk samenwonende koppels geeft dit ook aan dat zij op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn.

Dit attest kan verkregen worden bij de Dienst Bevolking van de gemeente waarin men gedomicilieerd is.

Is de kandidaat-koper een alleenstaande met minstens één kind ten laste waarbij deze laatste niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de inschrijvende alleenstaande ouder, dan dient – naast dit attest van gezinssamenstelling – bij de inschrijving het bewijs bijgevoegd te worden dat het bedoelde kind minimum 50% van zijn tijd bij deze ouder verblijft (ingeval van echtscheiding, moet dus kunnen aangetoond worden dat er sprake is van bilocatie).

4. **Aanslagbiljet in de personenbelasting**

Kopie van het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting (van het gezin) waaruit blijkt dat et gezinsinkomen onder de maximum toegestane grens ligt. Het betreft het aanslagbiljet 2009 voor het inkomstenjaar 2008 of het aanslagbiljet 2010 voor het inkomstenjaar 2009.

Dit aanslagbiljet kreeg u normaal per post toegestuurd in het voorjaar (eerste helft) van 2010 of 2011. Indien dit niet het geval is, of u wilt uw afschrift van het aanslagbiljet opnieuw aanvragen, kan een kopie aangevraagd worden bij de belastingadministratie.

5. **Verklaring op eer eigendomsituatie**

De kandidaat-koper verklaart op het formulier in bijlage dat, al naargelang het geval, hij alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting.

Bij de toewijzing van de woonegelegenheid zal, bij ondertekening van de akte, een definitief bewijs van het registratiekantoor overhandigd moeten worden aan het AGB SOK, waarin de eigendomsituatie bevestigd wordt door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.¹

¹ Elke kandidaat-koper wendt zich hiervoor tot een ontvanger van registratie. De ontvanger van de registratie maakt op aanvraag en tegen betaling een attest op waarin deze verklaart dat, al naargelang het geval is, de kandidaat-koper al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op een onroerend goed in België bestemd voor huisvesting.

6. In voorkomend geval – een verklaring op eer waarbij de kandidaat-koper de verbintenis aangaat om zijn/haar onroerend goed bestemd voor huisvesting te vervreemden binnen de 3 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte

Indien de kandidaat-koper op het ogenblik van inschrijving, voor 100% een zakelijk recht heeft op een onroerend goed in België bestemd voor huisvesting, voegt de kandidaat-koper een verklaring op eer bij zijn inschrijvingsdossier waarin hij verklaart het betreffende onroerende goed te vervreemden tegen marktconforme prijzen binnen de 3 jaar vanaf de datum van het verlijden van de akte én uiterlijk op datum van ingebruikname van de nieuwe woning. De vervreemding van het desbetreffende onroerende goed moet bewezen worden door een nieuw eigendomsattest, afgeleverd door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.²

7. In voorkomend geval – een bewijs dat de huidige woning volledig in een goedgekeurd onteigeningsplan of projectzone ligt

Indien de huidige en enige gezinswoning gelegen is in Kortrijk, waarvan de kandidaat-koper een zakelijk recht heeft en waar hij gedomicileerd is, gelegen is in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, of in een projectzone waarin de Stad Kortrijk resp. het SOK tot projectontwikkeling wenst over te gaan en hiertoe reeds beslissingen nam binnen het college van burgemeester en schepenen resp. raad van bestuur SOK, voegt hij daarvan een schriftelijk bewijs bij zijn inschrijving.

Het AGB SOK respecteert de privacy van alle inschrijvers. De persoonlijke gegevens die bij het inschrijvingsdossier dienen te worden gevoegd, zullen enkel gebruikt worden ter behandeling van dit verkoopdossier. Ze zullen onder geen beding worden doorgegeven aan instanties buiten het AGB SOK.

Kandidaat-kopers steken het inschrijvingsdossier (inschrijvingsformulier + alle gevraagde bijlagen) in een omslag en sluiten deze volledig en goed af. Buiten op de omslag vermelden zij duidelijk “inschrijving stadskavel 2011”.

De kandidaat-kopers stellen zich via dit inschrijvingsdossier kandidaat voor één locatie. Indien men interesse heeft in verschillende locaties, dient men de volgorde van voorkeur van locatie in het inschrijvingsdossier te vermelden. De locaties worden toegewezen tijdens de toewijzingszitting op basis van de puntentoekenning en eventuele loting.

De kandidaat-kopers bezorgen de omslag aan het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (AGB SOK), Overbekeplein 11, 8500 Kortrijk ten laatste 30 juni 2011.

· De inschrijving kan persoonlijk worden afgegeven op het AGB SOK, tegen ontvangstbewijs of kan per post via een **aangetekende zending** worden verzonden naar

**AGB SOK
t.a.v. Trui Tydgat
Directeur
Grote Markt 54
8500 Kortrijk**

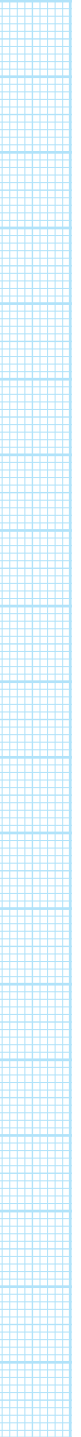
· Indien de inschrijving per post wordt verzonden, is ze slechts geldig als ze uiterlijk op 30 juni 2011 bij het AGB SOK toekomt. De datum van de poststempel geldt.

² idem.

Indien er na afsluiting van de inschrijvingsperiode vastgesteld wordt dat er zich minder kandidaten ingeschreven hebben dan er locaties aangeboden worden, kan het AGB SOK een tweede inschrijvingsperiode houden om meer kandidaten te werven.

Te laat ingediende of niet-reglementair ingediende (bv. niet ondertekende) inschrijvingen komen niet in aanmerking.

De chronologische volgorde van de ontvangst van de inschrijvingen heeft geen invloed op de kansen tot toewijzing.



A.3. PUNTENTOEKENNING

Het AGB SOK ziet de volledigheid van de inschrijvingen na en onderzoekt de inschrijvingen volgens de gestelde toelatingsvoorwaarden. Bij onvolledigheid en/of onduidelijkheid wordt de kandidaat-koper (aangetekend) aangeschreven en krijgt hij eenmaal de gelegenheid om zijn kandidatuur in orde te brengen. **Niet ondertekende inschrijvingsformulieren worden niet weerhouden voor de verdere toewijspprocedure.**

Indien er, na nazicht van de toelatingsvoorwaarden, in aantal minder geschikte kandidaten overblijven dan er woongelegenheden aangeboden worden, kan het AGB SOK een tweede inschrijvingsperiode houden om meer kandidaten te werven.

Na het nazicht van de toelatingsvoorwaarden worden aan de kandidaat-kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, punten toegekend op basis van onderstaande criteria op het ogenblik van de aanvangsdatum van de inschrijvingsperiode.

a. 1 PUNT – KINDEREN

Per inwonend kind voor zover kinderbijslag of wezentoeslag uitbetaald wordt. Voor het inwonend kind, dat niet op hetzelfde adres gedomicilieerd is als de kandidaat-koper dient voldoende bewezen te worden dat om reden van co-ouderschap of scheiding het kind 50% van zijn tijd bij de kandidaat-koper verblijft en dat de kandidaat-koper minstens voor 50% het hoederecht heeft over het kind.

Een maximum van 3 punten.

b. 1 PUNT – ONTEIGENING (EIGENAAR – HUURDER) - PROJECTSITE

Voor de kandidaat-koper die eigenaar-bewoner is van een enige gezinswoning, gelegen in Kortrijk, volledig gelegen in een door de onteigenende instantie definitief aangenomen en goedgekeurd onteigeningsplan, volgens het besluit van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen. Voor de kandidaat-koper die eigenaar-bewoner is van een enige gezinswoning of gedomicilieerd huurder van een woning, gelegen in Kortrijk, volledig gelegen in een projectzone, waar de Stad Kortrijk resp. het AGB SOK, wenst over te gaan tot projectontwikkeling op basis van beslissingen genomen in het college van burgemeester en schepenen resp. beslissingen raad van bestuur SOK.

De weerhouden kandidaten worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal bekomen punten. Kandidaat-kopers met een gelijk aantal punten worden gelijk gerangschikt. Per locatie wordt een rangschikking opgesteld.

Kandidaat-kopers kunnen voor meerdere locaties inschrijven, maar dienen hun voorkeur van locatie te vermelden in het inschrijvingsdossier. Er kan per kandidaat-koper evenwel slechts één locatie verworven worden.

Het AGB SOK stelt een selectieverslag op van de ontvangst van de inschrijvingen, van het nazicht van de inschrijvingen volgens de toelatingsvoorwaarden en van de rangschikking.

Indien zich een ex aequo voordoet tussen de verschillende kandidaat-kopers voor eenzelfde woongelegheden, wordt de definitieve volgorde bij loting bepaald door een gerechtsdeurwaarder in een zitting achter gesloten deuren.

Het selectieverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de RvB van het AGB SOK. De raad van bestuur SOK beschikt steeds over het recht om haar eigendommen niet toe te kennen.

A.4. TOEWIJZING

De lijst met de definitieve volgorde wordt goedgekeurd in de RvB van het AGB SOK.

Elke kandidaat-koper wordt per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht over het feit of hij al dan niet in aanmerking komt voor de aankoop van een bouwkevel. Er wordt een datum meegedeeld voor een overleg met het AGB SOK. Op dit overleg ontvangt de kandidaat-koper tevens het model van de verkoopsovereenkomst.

Indien de koper, zonder enig voorafgaand bericht, niet op dit overleg aanwezig is, vervalt de toewijzing en komt de volgende reservekandidaat volgens de rangschikking in aanmerking voor toewijzing.

Ook voor deze kandidaat geldt bovenstaande procedure.

A.5. CONTRACTFASE

Op het overleg tussen de kandidaat-koper en het SOK ontvangt de kandidaat-koper de verkoopsovereenkomst. **Binnen de drie weken** na ontvangst van de verkoopsovereenkomst dient de geselecteerde koper de eenzijdig ondertekende verkoopsovereenkomst in bij het AGB SOK. De RvB van het AGB SOK keurt dan de eenzijdig ondertekende overeenkomst goed. Nadien wordt deze verkoopsovereenkomst ondertekend door de voorzitter van het AGB SOK.

Indien de koper dit niet tijdig doet, vervalt de toewijzing van de bouwkevel en kan hij geenszins aanspraak maken op een schadevergoeding. Bij weigering van aankoop of laattijdige ondertekening door de kandidaat-koper, vervalt zijn kandidatuur definitief en wordt de kandidaat van de lijst geschrapt. De bouwkevel wordt dan aangeboden aan de volgende kandidaat op de lijst. Ook deze kandidaat wordt door het AGB SOK uitgenodigd voor een gesprek met overhandiging van het model van de verkoopsovereenkomst. Deze dient hij binnen de drie weken eenzijdig te ondertekenen na datum van het aangetekend schrijven van het AGB SOK, zo niet vervalt ook deze toewijzing en komt de volgende reservekandidaat volgens de rangschikking in aanmerking voor toewijzing. Bij weigering van aankoop of laattijdige ondertekening door de reservekandidaat, vervalt zijn kandidatuur definitief en wordt de kandidaat van de lijst geschrapt. Ook hier wordt de kevel dan aangeboden aan de volgende kandidaat-koper op de lijst, en zo verder.

Voorafgaand aan het verlijden van de authentieke tussen de koper en het AGB SOK sluiten de kopers van een bouwkevel een ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst af met een ontwerper van zijn keuze uit de lijst van het SOK (zie architectenpool) of een architect, waarvan de keuze werd goedgekeurd door het SOK (zie verder).

Het ondertekenen van deze ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst wordt in de onderhandse verkoopsovereenkomst opgenomen als opschortende voorwaarde. De authentieke akte zal pas verleden worden als deze overeenkomst ondertekend is. De ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst wordt ook zelf afgesloten onder opschortende voorwaarde van het verlijden van de authentieke akte van de kevel.

Alle opschortende voorwaarden die zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst moeten vervuld zijn uiterlijk 4 maanden na de goedkeuring van de eenzijdig ondertekende verkoopsovereenkomst door de Raad van het bestuur van het SOK. Indien dit niet het geval is, vervalt de toewijzing van de woonkevel en kan de koper geenszins aanspraak maken op een schadevergoeding.

De authentieke verkoopakte wordt verleden na de goedkeuring van de eenzijdig ondertekende verkoopsovereenkomst door de Raad van bestuur van het SOK en uiterlijk binnen de 2 maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarden. Het AGB SOK stelt zijn eigen notaris of het Aankoopcomité aan voor de verkoopakte. De koper kan desgewenst ook zijn eigen notaris kiezen of samen met het SOK opteren om via het Aankoopcomité te werken. De geselecteerde koper zal door een brief van de notaris/ Aankoopcomité opgeroepen worden om te verschijnen voor het verlijden van de akte op een door het SOK vastgestelde datum en uur. Op dit moment dient de volledige koopsom vereffend te worden.

In geval van niet-naleving door één van de partijen van de verbintenis om de onderhavige verkoop te doen vaststellen bij authentieke akte, heeft de terzake niet in gebreke zijnde partij, na ingebrekestelling van de andere partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, waaraan uiterlijk binnen de vijftien dagen vanaf de ingebrekestelling niet het vereiste gevolg werd gegeven, het recht om hetzij deze verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen, hetzij de gedwongen uitvoering van deze koopovereenkomst te eisen.

Indien een partij gebruik maakt van haar recht, zoals hierboven vermeld, om deze verkoop als van rechtswege als ontbonden te beschouwen, zal de andere partij haar een bedrag gelijk aan 10% van de koopprijs verschuldigd zijn ten titel van schadevergoeding, in voorkomend geval onder aftrek of na terugbetaling (naargelang het geval) van de door de koper betaalde voorschotten.

Deze schadevergoeding zal door de terzake in gebreke gebleven partij te betalen zijn op eenvoudig schriftelijk verzoek van de andere partij en uiterlijk binnen de periode van vijftien dagen vanaf de datum van verzending van dit schriftelijk verzoek. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zal van rechtswege de wettelijke intrest lopen op het nog verschuldigde bedrag.

Alle kosten voortvloeiend uit de verkoop zijn ten laste van de koper.

A.6. ARCHITECTENPOOL

De woonkavels zijn bestemd voor rijwoningen. Het is de bedoeling dat er op de kavels woningen gebouwd worden die als voorbeeld kunnen doorgaan voor hedendaagse en innovatieve eengezinswoningen in een stedelijke omgeving.

Om dit ambitieniveau te behalen heeft het SOK een 'pool' samengesteld van architecten die dergelijke woningen in voorontwerp aangeboden hebben tijdens een architectuurwedstrijd. De vernieuwende visie, esthetiek, architecturale kwaliteit, duurzaamheid, functionaliteit en flexibiliteit van het ontwerp waren de voornaamste criteria. De voorontwerpen, evenals referentieprojecten van deze architecten zijn terug te vinden in de bijgevoegde informatiebundel.

De koper kan beroep doen op een ontwerper uit deze pool en sluit hiertoe een ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst af met een ontwerper van zijn keuze uit de door het SOK samengestelde pool. Op basis van het door de ontwerper gemaakte voorontwerp en de referenties uit deze bundel, kan de koper door de architect een ontwerp laten opmaken naar zijn individuele maat en noden, doch rekening houdende met de ambities van het SOK. Om deze kwaliteit te garanderen begeleidt het SOK de koper en de architect gedurende de planfase.

Indien de koper geen beroep wenst te doen op een ontwerper uit de pool doch op een architect naar keuze, dient het SOK de keuze van deze architect goed te keuren.

Dit dient te gebeuren aan de hand van het CV van de architect, het voorleggen van op zijn minst 3 referentieprojecten van woongelegenheden waar dezelfde vernieuwende visie voor stadswoningen uit blijkt en 3 andere referentieprojecten van deze architect van projecten naar keuze waaruit duidelijk de architecturale kwaliteit, aandacht voor duurzaamheid, functionaliteit, flexibiliteit blijkt. Ook hier begeleidt het SOK de koper en de architect gedurende de planfase en dient het SOK de bouwvraag ter goedkeuring mee te ondertekenen. Het SOK beslist op basis van de door de kandidaat-koper aangeleverde informatie m.b.t. de architect naar keuze, binnen de 10 dagen na afgifte ervan, en brengt de kandidaat-koper hiervan schriftelijk op de hoogte.

Eenmaal ook deze keuze van architect goedgekeurd, begeleidt het SOK ook hier de koper en de architect gedurende de planfase.

A.6.1. Procedure voor de architectenkeuze

In het inschrijvingsformulier wordt gevraagd naar een eerste keuze voor de verschillende architecten. Deze eerste keuze is niet bindend, maar dient louter om het SOK een idee te geven welke architecten de voorkeur genieten op basis van de informatiebundel die bij dit verkoopdossier wordt gevoegd.

Op basis van tot op heden verstrekte informatie geeft de kandidaat aan met wie hij/zij verkiest te bouwen (voorkeur aan te duiden met eerste, tweede en derde keuze). Cfr. hiervoor kan dit ook de door de koper zelf geselecteerde architect zijn.

Indien de kandidaat-koper wordt geselecteerd en eenmaal de verkoopsovereenkomst eenzijdig ondertekend ingediend bij het SOK, zal een gerichte informatiedag worden georganiseerd voor alle kandidaat-kopers, waarop zowel de kopers als de door het SOK geselecteerde architecten uit de architectenpool uitgenodigd worden. Op deze dag kunnen verkennende gesprekken gevoerd worden met de architect(en) van uw voorkeur, hetgeen een goede afweging en keuze kan opleveren.

De reeds gemaakte voorontwerpen van de door het SOK geselecteerde architecten zijn mogelijke voorstellen voor enkele van de locaties. Deze voorontwerpen zijn uiteraard nog niet op maat van de individuele woonwensen of op maat van de door u verkozen bouwkaavel. De kandidaat-koper kan deze zien als richtinggevend.

De voorontwerp- en uitvoeringsovereenkomst moet opgesteld en ondertekend zijn door beide partijen (kandidaat-koper en architect) voor het verlijden van de authentieke akte. De kandidaat-koper krijgt hiertoe vier maanden de tijd te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

A.6.2. Erelon en bouwkosten

Alle architecten (met uitzondering van de door de kandidaat-koper gekozen architect naar keuze), geselecteerd op basis van de ontwerpwedstrijd door het SOK, werken volgens hetzelfde ereloonpercentage en het totale ereloonpercentage wordt vastgesteld op 8,5 % van de bouwkost (exclusief stabiliteitsingenieur, energieprestatie en binnenklimaat (EPB) en veiligheidscoördinatie). Dit ereloon omvat de 'volledige architectenopdracht' voor de bouw van de rijwoning evenals de coördinatie van de werken :

- De voorafgaandelijke studiefase, de opmaak van het voorontwerp
- De opmaak en begeleiding van het stedenbouwkundig dossier
- De opmaak van het bestek en aanbestedingsdossier
- De leiding der werken en eindafrekening
- De voorlopige en definitieve oplevering en de opvolging tijdens de waarborgtermijn
- De coördinatie van de werken.

In de infobundel bevinden zich een aantal kostprijssimulaties.

In tal van gevallen kan u beroep doen op premies, fiscale optimalisering i.k.v. uw belastingaangifte, desgevallend kostenbesparing door het evtl. gebundeld aankopen van bv. sloping, materialen met andere kandidaat-bouwers ikv dit kavelproject (coördinatie via SOK – architectenpool).

DEEL B : VOORSTELLING VAN DE TE VERWERVEN LOCATIES

TE VERWERVEN LOCATIES :

PLUIMSTRAAT

- Pluimstraat 33 -35 : perceel 100 m², verkoopprijs 30.000 euro
- Pluimstraat 48 : perceel 120 m², verkoopprijs 36.000 euro
- Pluimstraat 51 : perceel 78 m², verkoopprijs 23.400 euro
- Pluimstraat 85 : perceel 142 m², verkoopprijs 42.600 euro
- Pluimstraat 91 : perceel 128 m², verkoopprijs 38.400 euro
- Pluimstraat 108 : perceel 100 m², verkoopprijs 30.000 euro
- Pluimstraat 164 : perceel 125 m², verkoopprijs 37.500 euro

SLACHTHUISSTRAAT

- Slachthuisstraat 38 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro
- Slachthuisstraat 40 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro
- Slachthuisstraat 46 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro



Pluimstraat 33 + 35



De twee onderstaande percelen worden samengevoegd tot één bouwperceel voor de realisatie van een nieuwe ééngezinwoning.

PERCEEL	3 B 102B4	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	250 EUR	OPPERVLAKTE	30 m2

PERCEEL	3 B 102A4	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HAND/HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	956 EUR	OPPERVLAKTE	70 m2

Pluimstraat 48



PERCEEL	3 B 111H5	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HAND/HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	691 EUR	OPPERVLAKTE	120 m2

Pluimstraat 51



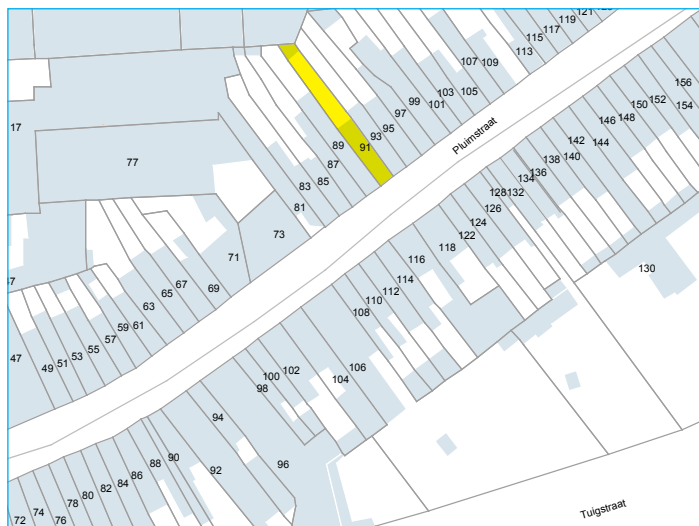
PERCEEL	3 B 102R14	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0003	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	374 EUR	OPPERVLAKTE	78 m2

Pluimstraat 85



PERCEEL	3 B 100S2	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0003	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	349 EUR	OPPERVLAKTE	142 m2

Pluimstraat 91



PERCEEL	3 B 100P2	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0003	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	441 EUR	OPPERVLAKTE	128 m2

Pluimstraat 108



PERCEEL	3 B 112E5	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0003	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	572 EUR	OPPERVLAKTE	100 m2

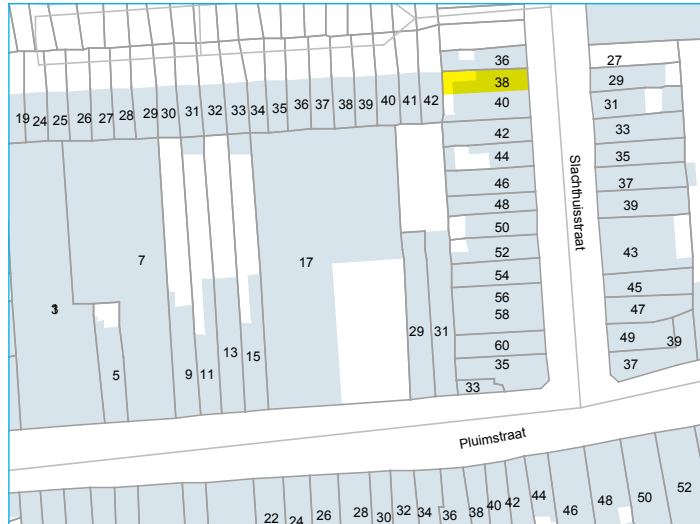
Pluimstraat 164



PERCEEL	3 B 112F	LIGGING	PLUIMSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0003	OMSCHRIJVING	HAND/HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	919 EUR	OPPERVLAKTE	125 m2

Slachthuisstraat 38

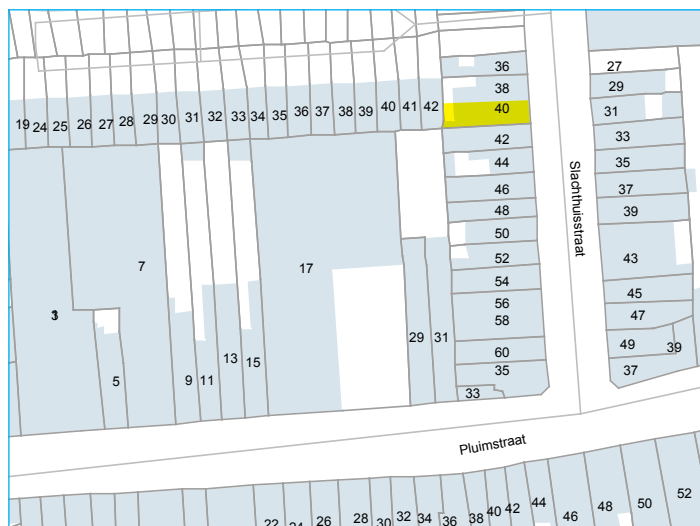
Merk op : dit kadastraal perceel wordt gesplitst in 2 aparte kavels :
 Slachthuisstraat 38 : 60 m2 en Slachthuisstraat 40 : 60 m2



PERCEEL	3 B 102F26	LIGGING	SLACHTHUISSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	721 EUR	OPPERVLAKTE	120 m2

Slachthuisstraat 40

Merk op : dit kadastraal perceel wordt gesplitst in 2 aparte kavels :
 Slachthuisstraat 38 : 60 m2 en Slachthuisstraat 40 : 60 m2



PERCEEL	3 B 102F26	LIGGING	SLACHTHUISSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	721 EUR	OPPERVLAKTE	120 m2

Slachthuisstraat 46



PERCEEL	3 B 102N3	LIGGING	SLACHTHUISSTR
JAAR BEËINDIGING OPBOUW	0002	OMSCHRIJVING	HUIS
KADASTRAAL INKOMEN	312 EUR	OPPERVLAKTE	60 m2

BIJLAGEN

INSCHRIJVINGSFORMULIER (BIJLAGE 1)

Ondergetekende(n),

Naam + voornaam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboorteplaats- en datum:

Telefoon – of GSM-nummer:

e-mailadres:

Plaats van tewerkstelling:

Naam + voornaam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboorteplaats- en datum:

Telefoon – of GSM-nummer:

e-mailadres:

Plaats van tewerkstelling:

Netto-belastbaar gezinsinkomen:

Aantal kinderen ten laste (bij de start van de inschrijvingsperiode d.i 17 maart 2011):

Heeft kennis genomen van de algemene verkoopvoorwaarden die hieraan gehecht zijn en verklaart ermee in te stemmen.

De kandidaat-koper stelt zich kandidaat voor één of meerdere van onderstaande panden en duidt hierbij zijn rangorde aan. Hierbij verklaart hij, onder voorbehoud van toewijzing door het AGB SOK, er zich ééenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de toegewezen woongelegenheden te verwerven conform de voorwaarden.

Alle panden worden verkocht voor de prijs van 300 €/m². De koper is zich er wel van bewust dat hij het bestaande pand dient te slopen en hier een nieuwbouw te realiseren, dewelke hij tevens zal bewonen (zie voorwaarden uit deze bundel).

PLUIMSTRAAT

- Pluimstraat 33 -35 : perceel 100 m², verkoopprijs 30.000 euro
- Pluimstraat 48 : perceel 120 m², verkoopprijs 36.000 euro
- Pluimstraat 51 : perceel 78 m², verkoopprijs 23.400 euro
- Pluimstraat 85 : perceel 142 m², verkoopprijs 42.600 euro
- Pluimstraat 91 : perceel 128 m², verkoopprijs 38.400 euro
- Pluimstraat 108 : perceel 100 m², verkoopprijs 30.000 euro
- Pluimstraat 164 : perceel 125 m², verkoopprijs 37.500 euro

SLACHTHUISSTRAAT

- Slachthuisstraat 38 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro
- Slachthuisstraat 40 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro
- Slachthuisstraat 46 : perceel 60 m², verkoopprijs 18.000 euro

Deze totale verkoopprijs is te betalen bij het verlijden van de authentieke akte.
Let wel : de bebouwde oppervlakte van deze percelen is niet gelijk aan de kadastrale oppervlakte. De ruimte waarop het beluikhuisje is gebouwd, is ongeveer de helft van het kadastrale perceel.
De totale verkoopprijs is te betalen bij het verlijden van de authentieke akte.

ONDERTEKENING:

DATUM:

KANDIDAAT-KOPER 1 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....

KANDIDAAT-KOPER 2 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....

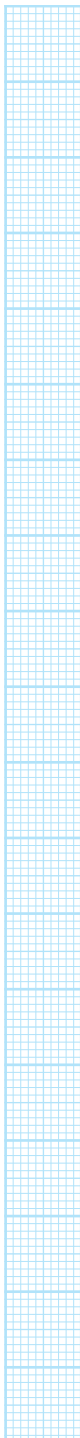
WENST VOLGEND KAVEL TE VERWERVEN

Aanduiden in volgorde van voorkeur, starten met de locatie waar de meeste voorkeur naar uit gaat en dan zo volgen met de evtl. andere locaties.

- | | |
|---------|----------|
| 1. | 6. |
| 2. | 7. |
| 3. | 8. |
| 4. | 9. |
| 5. | 10. |

WENST HIERTOEF SAMEN TE WERKEN MET VOLGENDE ARCHITECT (NIET BINDENDE KEUZE) :

1.
2.
3.



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN (BIJLAGE 2)

1 Vrijwaring – staat van het goed – erfdienstbaarheden

Op het ogenblik van het lanceren van dit inschrijvingsformulier bevinden zich op de te verkopen locaties nog steeds constructies. De koper is er zich van bewust dat hij deze zal moeten slopen om op deze kavel een nieuwbouw éénsgezinswoning te realiseren tegen de voorwaarden zoals bepaald in deze bundel.

Het goed wordt verkocht onder de wettelijke vrijwaring en met name voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld, in- of overschrijving, voorrecht en hypotheek hoegenaamd en in de staat waarin het zich bevindt, met alle rechten en voordelen eraan verbonden, zonder enige waarborg voor de gesteldheid van de grond en ondergrond. De koper verklaart het goed voldoende te kennen.

De verkoper is niet gehouden tot vrijwaring voor zichtbare en verborgen gebreken die het verkochte goed ongeschikt maken tot het gebruik waartoe men het bestemt of die dit gebruik zodanig verminderen dat de koper, indien hij de gebreken gekend had, het goed niet of slechts voor een mindere prijs zou hebben gekocht. Deze clause dient gelezen te worden in functie van het doel van deze verkoop, namelijk de sloping van de bestaande gebouwen gevolgd door een nieuwbouw.

De vrijstelling van vrijwaring voor verborgen gebreken geldt alleen en voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en aan de koper heeft verzwegen.

Het goed wordt bovendien overgedragen zonder waarborg omtrent de uitgedrukte oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of in min, zelfs al overtrof het één/twintigste, zal verworven blijven in voor- of in nadeel van de koper.

Het goed wordt verkocht in zijn huidige staat en ligging met alle eventuele gemeenschappen, heersende en lijdende, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden, die het kunnen bezwaren of bevoordelen. Het staat de koper nochtans vrij de ene in zijn voordeel aan te voeren en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op zijn risico en kosten en zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal op hem. De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen enkele erfdiensbaarheids, bijzondere voorwaarden of administratieve beperkingen het goed bezwaren, behalve die welke zouden kunnen voortvloeien uit deze verkoop, of uit vroegere titels zoals in de authentieke akte zal worden vermeld.

2 Archeologie

Iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens graaf- en/of slopingswerken moet onmiddellijk ter kennis van de verkoper worden gebracht. Indien het om een archeologische vondst gaat zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de dienst archeologie van de Stad Kortrijk in de mogelijkheid te stellen een fotografische vaststelling uit te voeren. De voorwerpen van kunst, oudheidkunde, natuurlijke historie, munt en penningkunde, of andere voorwerpen, die een wetenschappelijke waarde hebben, evenals de zeldzame en kostbare voorwerpen, die zich op of in het goed bevinden zijn in de verkoop niet begrepen en moeten dadelijk nadat ze gevonden zijn door de koper aan de door de verkoper aan te wijzen dienst afgeleverd worden.

3 Stedenbouwkundige toestand en diverse verklaringen

Indien het goed mocht getroffen zijn door besluiten inzake onteigening, bezwarende stedenbouwkundige voorschriften of andere overheidsbesluiten, zal de koper hiervoor geen verhaal hebben tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot dit goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten of archeologisch patrimonium werd betekend, noch een besluit houdende de definitieve bescherming als monument, stadsgezicht, dorpsgezicht, landschap of archeologisch patrimonium.

De verkoper verklaart tevens:

- exclusief en voor de geheelheid in volle eigendom eigenaar te zijn van het verkochte goed en niet reeds eerder dit te hebben verkocht aan een derde, hetzij mondeling, hetzij bij geschrift dat tot op heden niet werd ontbonden of nietig verklaard;
- dat hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit of voornemen tot opeising bekend is.

- dat er geen enkele procedure hangende is betreffende het bij deze verkochte goed;
- dat hij niet onderworpen is aan een collectieve schuldenregeling, noch in staat van falings of kennelijk onvermogen verkeert.
- de nodige vergunningen te hebben verkregen voor alle aanlegwerken en constructies die hij zelf op het bij deze verkochte goed heeft laten oprichten of afbreken, en hij waarborgt tevens dat al deze aanlegwerken en alle constructies werden uitgevoerd conform de bekomen vergunningen. Dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen zijn vastgesteld betreffende zelfde goed en dat het bij deze verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces verbaal tot vaststelling van een bouwmisdrif.
- dat er voor voorschreven eigendom nog geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Dit conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen van 25 januari 2001.
- de aanwezigheid, voor zover noodzakelijk, van een energieprestatiecertificaat (EPC)
- dat er geen keuring op de elektrische installaties dient te gebeuren, gelet op het feit dat de te verkopen panden grondig zullen worden gerenoveerd en dit op korte termijn.

4 Eigendomsoverdracht

De kopers zullen echter slechts het eigendomsrecht verkrijgen, op het ogenblik van het verlijden van de authentieke verkoopakte.

5 Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Om te voldoen aan artikel 101 van voormeld Decreet, komen partijen overeen dat de verkoop wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde dat voor het bij deze verkochte goed door de OVAM een bodemattest wordt afgeleverd waaruit blijkt:

- hetzij dat voor het verkochte goed geen gegevens beschikbaar zijn;
- hetzij dat voor het verkochte goed geen bodemverontreiniging werd vastgesteld die naar het oordeel van de OVAM een risico oplevert of kan opleveren tot nadelige beïnvloeding van mens of milieu.

De eigendom van het verkochte goed gaat pas over van de verkoper op de koper nadat laatstgenoemde op de hoogte gebracht is van de inhoud van voormeld bodemattest en voor zover dit bodemattest voldoet aan de hoger bepaalde voorwaarden.

Indien de inhoud van dit attest aan de gestelde vereisten voldoet, zal dit geacht worden deel uit te maken van onderhavige verkoopovereenkomst.

De in onderhavig artikel opgenomen opschortende voorwaarde is bedongen in het voordeel van de koper, en alleen hij mag ze inroepen.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper

hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. De koper werd erop gewezen dat het voormelde geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven

6 Toelatingsvoorwaarden

- a) De kandidaat-koper is of vertegenwoordigt een gezin, bestaande uit minimum twee natuurlijke personen. Minimum één van deze natuurlijke personen is meerderjarig en jonger dan 40 jaar op de startdatum van de inschrijving. De kandidaat-koper dient een natuurlijke persoon te zijn die over een geldige identiteitskaart beschikt.
- b) Volgens het laatste gekende aanslagbiljet in de personenbelasting heeft het gezin een netto-belastbaar gezinsinkomen van maximum € 70.000, te verhogen met € 3.000 per kind ten laste. Deze bedragen wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex van 1 januari van het jaar waarin de inkomens beschikbaar zijn, met de gezondheidsindex van 1 januari 2008 als basisindex.

Concreet mag voor het inkomstenjaar 2008 (aanslagjaar 2009) of inkomstenjaar 2009 (aanslagjaar 2010) het netto-belastbaar gezinsinkomen maximaal zeventigduizend euro (€ 70.000,00) bedragen, te verhogen met drieduizend euro (€ 3.000,00) per kind ten laste.

Voor de berekening van het maximale inkomen wordt het aantal kinderen ten laste op datum van de start van de inschrijvingsperiode gehanteerd.

- c) Geen van de leden van het gezin (alleen of met partner) mag voor 100% een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) hebben op één of meer onroerende goederen in België, bestemd voor huisvesting (d.i. een bouwperceel of een woning), op het ogenblik van de ingebruikname van de woning.

De verkoop van het pand gebeurt onder het stelsel van registratierechten.

De verkoopprijs bedraagt 300 euro per m² grondoppervlakte (kadastrale oppervlakte).

7 Genot en gebruik

De koper zal in het genot treden van het goed door de werkelijke inbezitneming vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Partijen zullen bij de notariële akte een afrekening opmaken van de pro rata lasten, provisies en belastingen.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen van de verkoper wat betreft het goed, onder meer in de rechten die hem nog zouden kunnen toebehoren tegen iedere ondernemer, architect of installateur, en die zouden kunnen voortvloeien uit beschadigingen aan het verkochte goed ten gevolge van bijvoorbeeld een exploitatie of andere oorzaken in het geval er schade zou bestaan.

De koper is er in ieder geval toe gehouden onmiddellijk na de inbezitstelling het onroerend goed in een behoorlijke staat van onderhoud te houden. Hij dient bovendien op eigen kosten en risico te zorgen voor een passende afsluiting indien deze nog niet voorzien is en zulks binnen de zes maanden te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Indien reeds een passende afsluiting aanwezig is dient hij deze te onderhouden.

De koper zal zich moeten gedragen naar al de verordeningen die aan de eigenaars of kopers in deze buurt werden of zullen worden opgelegd, hetzij door de stad, hetzij door elke andere overheid.

8 Verzekeringen

De koper zal zelf van zodra het eigendomsrecht overgaat het nodige doen om zich te verzekeren tegen mogelijke risico's.

9 Belastingen

Alle belastingen betreffende het goed zullen door de koper worden gedragen vanaf het moment waarop hij in het genot treedt van het goed, met dien verstande dat de belastingen betreffende het ten tijde van zijn ingenottreding lopende jaar slechts door de koper worden gedragen in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingenottreding. Dit geldt echter niet voor de belastingen die logischerwijze ten laste van de verkoper blijven, zoals de verhaalbelasting, de belasting op onbebouwde percelen, op leegstaande en verwaarloosde gebouwen, de krotbelasting of de belasting op tweede verblijven.

De belastingen en vergoedingen zullen uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte tussen partijen worden verrekend.

10 kosten

Alle aan de aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, zijn voor rekening van de koper.

11 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

De koper verbindt zich hoofdelijk en desgevallend met zijn erfgenamen en/of zijn rechthebbenden, op ondeelbare wijze tot de verbintenissen die voortvloeien uit de verkoopovereenkomst.

12 Opschortende voorwaarde: administratief toezicht

De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat deze koop slechts mogelijk en uitvoerbaar is mits de Raad van Bestuur van het AGB SOK beslist er zijn goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing van de Raad van Bestuur niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichhoudende overheid in het kader van het administratief toezicht.

13 Opschortende voorwaarde: ondertekening ontwerp- en uitvoeringsopdracht

(zie ook Deel 1 : Onderdeel A6.)

Het is de bedoeling van het project dat er woningen gebouwd worden die als een voorbeeld kunnen doorgaan voor hedendaagse en innovatieve eengezinswoningen in een stedelijke omgeving. Ter aanzet van dit ambitieniveau heeft het AGB SOK een 'pool' samengesteld van architecten die dergelijke woningen in voorontwerp aangeboden hebben tijdens een prijsvraag voor ontwerpen.

De koper kan beroep doen op een ontwerper uit deze pool en sluit hiertoe een ontwerp- en uitvoeringsovereenkomst af met een ontwerper van zijn keuze uit de door het SOK samengestelde pool. Op basis van het door de ontwerper gemaakte voorontwerp en de referenties uit deze bundel, kan de koper door de architect een ontwerp laten opmaken dit naar zijn individuele maat en noden, doch rekening houdende met de ambities van het SOK. Om deze kwaliteit te garanderen begeleidt het SOK de koper en de architect gedurende de planfase.

Indien de koper geen beroep wenst te doen op een ontwerper uit de pool doch op een architect naar keuze, dient het SOK de keuze van deze architect goed te keuren.

Dit dient te gebeuren aan de hand van het CV van de architect, het voorleggen van op zijn minst 3 referentieprojecten van woongelegenheden waar dezelfde vernieuwende visie voor stadswoningen uit blijkt en 3 andere referentieprojecten van deze architect van projecten naar keuze waaruit duidelijk de architecturale kwaliteit, aandacht voor duurzaamheid, functionaliteit, flexibiliteit blijkt. Ook hier begeleidt het SOK de koper en de architect gedurende de planfase en dient het SOK de bouwvraag ter goedkeuring mee te ondertekenen. Het SOK beslist op basis van de door de kandidaat-koper aangeleverde informatie m.b.t. de architect naar keuze, binnen de 10 dagen na afgifte ervan, en brengt de kandidaat-koper hiervan schriftelijk op de hoogte.

De voorontwerp- en uitvoeringsovereenkomst moet opgesteld en ondertekend zijn door beide partijen (kandidaat-koper en architect) voor het verlijden van de authentieke akte. De kandidaat-koper krijgt hiertoe 4 maanden de tijd vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst.

14 Plicht : sloop en nieuwbouw

Alle panden dienen te worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouw-éengezinswoning, volgens de ambities zoals verwoord in het verkoopdossier.

15 Begeleidingsteam

Om de kwaliteit van het ontwerp te waarborgen zullen de koper en de architect tijdens de realisatiefase minimaal twee keer hun plannen voorleggen aan een begeleidingsteam.

Concreet zal er op drie vlakken geëvalueerd en geadviseerd worden:

1. Voortgang van het dossier conform de sleutelmomenten
2. De uitwerking van het voorontwerp en stedenbouwkundige aanvraag
3. De inpassing in de specifieke stedelijke locatie, de aansluiting met de burens en de conformiteit met de geldende plannen en verordeningen.

Het begeleidingsteam is samengesteld uit o.m. een vertegenwoordiging van het SOK.

16 Realisatiekost

Na de voorlopige oplevering bezorgt de koper het AGB SOK een overzicht van de effectieve realisatiekost van de woning, door het overmaken van de eindvorderingsstaat.

17 Publiciteit

De koper geeft aan het AGB SOK de toelating om na de realisatie van de woning en zonder haar enige vergoeding verschuldigd te zijn afbeeldingen van de woning te gebruiken voor publiciteit over het project Stedelijke Woonkavels.

De koper heeft het AGB SOK de toestemming om de woning door middel van een fotoreportage te documenteren. De koper is tevens bereid om de woning in het kader van een thematische dag (bv. bouw-/ renovatiedag of dergelijke) eenmalig open te stellen voor het ruime publiek. Het AGB SOK neemt daarbij de praktische organisatie voor haar rekening.

18 Timing bouwaanvraag - Bouwverplichting

De koper dient de bouwaanvraag in te dienen binnen de zes maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte.

De koper dient de sloop- en bouwwerken aan te vatten binnen de 2 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte (zie ook artikel 23 van de algemene verkoopvoorwaarden).

De koper van een pand, waarvan de woning nog is verhuurd, engageert zich ertoe om het huurcontract te beëindigen met respect voor de bepalingen uit de woninghuurwet, zodat het bouwproject tijdig kan opstarten. Het SOK zal de koper hierin begeleiden. De woningen die verhuurd zijn, zijn Pluimstraat nrs. 85 en 91.

19 Bewoningsverplichting

De hoofdbestemming is deze van "ééngesinswoning". Nevenbestemmingen kunnen binnen de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor zover het grootste aandeel van de vloeroppervlakte van de woning voor wonen bestemd is.

De koper wordt er toe gehouden binnen de termijn van 4 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte de nog op te richten woning als zijn hoofdverblijfplaats te bewonen en zijn domicilie daar te vestigen (zie ook artikel 23 van de algemene verkoopvoorwaarden).

De koper dient de woning gedurende 4 jaar ononderbroken te bewonen als hoofdverblijfplaats.

20 Doorverkoop en verhuring woning

De woning kan pas geheel of gedeeltelijk doorverkocht worden aan een derde na een termijn van 4 jaar gebruik van deze woning als hoofdverblijfplaats en de vestiging van het domicilie van de kandidaat-koper op deze locatie. (zie ook artikel 24 van de algemene verkoopvoorwaarden).

De Raad van Bestuur van het AGB SOK kan mits een schriftelijke vraag en motivatie van de koper afwijkingen op deze voorwaarde toestaan, doch slechts in bijzondere omstandigheden zoals onder andere echtscheiding, gezondheidsredenen, een ernstige wijziging in de werksituatie, overlijden...

21 Opschortende voorwaarde: voorkooprecht

De ondergetekenden verklaren te weten en aanvaarden zonder enig voorbehoud dat, indien het te verkopen goed met een voorkooprecht bezwaard is, de verkoop zal gebeuren onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht door diegene in wiens hoofde het bestaat.

22 Opschortende voorwaarde: attest waarin de ontvanger van de registratie de eigendomssituatie van de kandidaat-koper bevestigt

De koper wendt zich tot een ontvanger van registratie. De ontvanger van de registratie maakt op aanvraag en tegen betaling een attest op waarin deze verklaart dat, al naargelang het geval, de koper alleen of gezamenlijk al dan niet een zakelijk recht heeft voor de volle 100% (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op een onroerend goed in België bestemd voor huisvesting (d.i. zowel een woning als een bebouwbaar perceel). Deze overeenkomst wordt gesloten onder opschortende voorwaarde van het ontvangen van dergelijk attest.

23 Recht van wederinkoop door het AGB SOK

Indien de koper de bouwwerken nog niet heeft aangevat na een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, kan het pand terug ingekocht worden door het AGB SOK na ingebrekestelling bij gerechtsdeurwaardersexploot.

De prijs van deze wederinkoop wordt vastgesteld op de oorspronkelijke verkoopprijs, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (met de gezondheidsindex van 1 januari van het jaar waarin de verkoop van het voorwerp van deze overeenkomst plaatsvond als basis) en te verminderen met een som gelijk aan 20% van de geïndexeerde verkoopprijs ten titel van schadevergoeding en te verminderen met alle onkosten welke met deze wederinkoop gepaard zullen gaan (administratieve kosten, registratierechten enz.) en zonder verhoging met onroerende wederbeleggingsvergoeding of een andere vergoeding.

Het recht van wederinkoop zal eveneens geldig door het AGB SOK uitgeoefend kunnen worden ingeval de woning bij intrekken en/of domiciliëring niet voldoet aan minimale kwaliteitseisen gesteld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De prijs van deze wederinkoop wordt vastgesteld op de oorspronkelijke verkoopprijs, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (met de gezondheidsindex van 1 januari van het jaar waarin de verkoop van het voorwerp van deze overeenkomst plaatsvond als basis) en te verminderen met een som gelijk aan 20% van de geïndexeerde verkoopprijs ten titel van schadevergoeding en te verminderen met alle onkosten welke met deze wederinkoop gepaard zullen gaan (administratieve kosten, registratierechten enz.) en zonder verhoging met onroerende wederbeleggingsvergoeding of een andere vergoeding. Deze som wordt vermeerderd met de verkoopwaarde van de opstallen. Indien deze verkoopwaarde echter hoger ligt dan de kostprijs van deze opstallen, dan wordt enkel en alleen rekening gehouden met de kostprijs van deze opstallen. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen elk door een onafhankelijke deskundige expert worden bepaald.

Indien de koper na een termijn van 4 jaar na het verlijden van de authentieke akte de woning nog niet bewoont als hoofdverblijfplaats en er nog niet gedomicilieerd is, betaalt de koper aan het AGB SOK een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs die opeisbaar wordt voor elk jaar vertraging. De koper verleent daarenboven, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan het AGB SOK, dat aanvaardt, een recht van wederinkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed.

De prijs van deze wederinkoop wordt vastgesteld op de oorspronkelijke verkoopprijs, geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (met de gezondheidsindex van 1 januari van het jaar waarin de verkoop van het voorwerp van deze overeenkomst plaatsvond als basis) en te verminderen met een som gelijk aan 20% van de geïndexeerde verkoopprijs ten titel van schadevergoeding en te verminderen met alle onkosten welke met deze wederinkoop gepaard zullen gaan (administratieve kosten, registratierechten enz.) en zonder verhoging met onroerende wederbeleggingsvergoeding of een andere vergoeding. Deze som wordt vermeerderd met de verkoopwaarde van de opstallen. Indien deze verkoopwaarde echter hoger ligt dan de kostprijs van deze opstallen, dan wordt enkel en alleen rekening gehouden met de kostprijs van deze opstallen. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen elk door een onafhankelijk deskundig expert worden bepaald.

24 Voorkooprecht door het AGB SOK

Indien de koper het onroerend goed geheel of gedeeltelijk door verkoopt, vooraleer de termijn van minimum 4 jaar bewoning van de nieuwbouwwoning door de kandidaat-koper als hoofdverblijfplaats (wordt gecontroleerd op basis van het vestigen van het domicilie) is afgerond, , dient hijzelf of de notaris dit te melden aan het AGB SOK en betaalt hij een boete aan het AGB SOK voor een som gelijk aan 50% van de prijs van aankoop van het onroerend goed, zoals bepaald in deze overeenkomst.

Er is geen boete verschuldigd bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging of afsluiting van hun huwelijks- of samenlevingscontract of bij een overdracht om niet bij overlijden.

25 Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, worden volgende verklaringen gedaan:

- De kopers aanvaarden dat de verkopers geen zekerheid kunnen geven omtrent het al dan niet bestaan van de mogelijkheid om betreffende het goed enige stedenbouwkundige vergunning te bekomen;
- Conform artikel 5.2.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, verklaart de verkoper dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan luidt als volgt: woonzone
- Partijen verklaren op de hoogte te zijn van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

26 Gemeenrechtelijke sancties

Indien één van de partijen haar verplichtingen niet zou naleven en na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven die binnen de maand niet gevolgd is door het volledig uitvoeren van de aangegane verbintenissen, zal de verkoopovereenkomst van rechtswege ontbonden zijn lastens deze partij, onverminderd het recht op schadevergoeding in hoofde van de niet-ingebreke-zijnde partij.

De niet-ingebreke-zijnde partij behoudt evenwel, zolang zij niet uitdrukkelijk en zonder voorbehoud te kennen heeft gegeven zich op de ontbinding van rechtswege te beroepen, het recht de gedwongen uitvoering van de verkoopovereenkomst alsnog te vorderen, desgevallend met schadevergoeding.

27 Sanctie bij niet naleving van de verbintenis de akte te laten verlijden

In geval van niet-naleving door één van de partijen van de verbintenis om de onderhavige verkoop te doen vaststellen bij authentieke akte, heeft de terzake niet in gebreke zijnde partij, na ingebrekestelling van de andere partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, waaraan uiterlijk binnen de vijftien dagen vanaf de ingebrekestelling niet het vereiste gevolg werd gegeven, het recht om hetzij deze verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen, hetzij de gedwongen uitvoering van deze koopovereenkomst te eisen.

Indien een partij gebruik maakt van haar recht, zoals hierboven vermeld, om deze verkoop als van rechtswege ontbonden te beschouwen, zal de andere partij haar een bedrag gelijk aan 10% van de koopprijs verschuldigd zijn ten titel van schadevergoeding, in voorkomend geval onder aftrek of na terugbetaling (naargelang het geval) van de door de koper betaalde voorschotten.

Deze schadevergoeding zal door de terzake in gebreke gebleven partij te betalen zijn op eenvoudig schriftelijk verzoek van de andere partij en uiterlijk binnen de periode van vijftien dagen vanaf de datum van verzending van dit schriftelijk verzoek. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn zal van rechtswege de wettelijke intrest lopen op het nog verschuldigd bedrag.

28 Ondertekening

DATUM:

KANDIDAAT-KOPER 1 NAAM

.....

HANDTEKENING

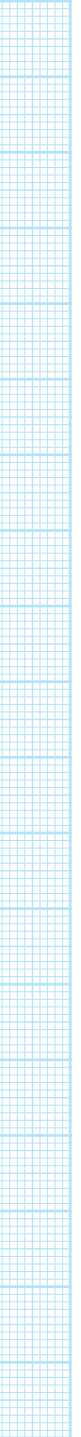
.....

KANDIDAAT-KOPER 2 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....



VERKLARING OP EER – HUIDIGE EIGENDOMSITUATIE (BIJLAGE 3)

Hierbij verklaar ik/verklaren wij, ondergetekende(n),.....
kandidaat-koper(s) voorop eer
dat wij afzonderlijk en/of gezamenlijk (*) wel een/geen (*) zakelijk recht hebben voor de volle
100% (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstalrecht) op een onroerend goed in België bestemd
voor huisvesting (d.i. zowel een woning als een bebouwbaar perceel).

(*) schrappen wat niet past

DATUM:

KANDIDAAT-KOPER 1 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....

KANDIDAAT-KOPER 2 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....

VERKLARING OP EER – VERVREEMDING EIGENDOM (BIJLAGE 4)

Hierbij verklaar ik/verklaren wij, ondergetekende(n),

.....

kandidaat-koper(s) voor een woongelegenheid ikv het project 'Stadskavels 2011' op eer dat indien mij/ons een woongelegenheid wordt toegewezen, ik/wij mijn/onze onroerende goederen in België bestemd voor huisvesting en de bebouwbare percelen in mijn/ons bezit zal vervreemden tegen marktconforme prijzen binnen de 3 jaar vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van aankoop van het toegewezen pand en uiterlijk op datum van ingebruikname van de nieuwe woning, naargelang hetgeen zich het eerste voordoet.

Ik/wij zal/zullen de vervreemding van het betreffende onroerend goed aan het AGB SOK bewijzen door een nieuw eigendomsattest, afgeleverd door de bevoegde ontvanger van het registratiekantoor.

DATUM:

KANDIDAAT-KOPER 1 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....

KANDIDAAT-KOPER 2 NAAM

.....

HANDTEKENING

.....