

# Verkoopovereenkomst

## TUSSEN

1. Het **Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoedbeheer en Stadsprojecten Antwerpen**, in het kort **AG Vespa**, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 ondernemingsnummer 0267.402.076, rechtspersonenregister Antwerpen.

Oprichting bij gemeenteraadsbesluiten van de gemeenteraad van Antwerpen op zestien september tweeduizend en twee (jaarnummer 1816) en zestien december tweeduizend en twee (jaarnummer 2787). Bij besluit van zeven januari tweeduizend en drie, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van zeventwintig maart tweeduizend en drie, pagina 14821, heeft de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken zijn goedkeuring gehecht aan de oprichting van het Autonoom Gemeentebedrijf voor Patrimoniumbeheer en Stadsprojecten Antwerpen. Op twintig januari tweeduizend en drie verwierf het autonoom gemeentebedrijf rechtspersoonlijkheid door de installatievergadering van de raad van bestuur.

Hier vertegenwoordigd door haar directiecomité gemachtigd tot aanvaarding van de bieding bij besluit van de raad van bestuur van AG Vespa van # (datum).

Hierna genoemd "**de verkoper**".

De verkoper verklaart voor de totaliteit eigenaar te zijn van het hierna beschreven eigendom.

2. \*\*\*

Btw-nummer: \*\*\*

Hierna genoemd "**de koper**".

## IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt het volgende onroerend goed:

### I. Beschrijving van het eigendom

Stad Antwerpen, 41<sup>ste</sup> afdeling  
district Merksem, 3<sup>de</sup> afdeling

Een hoeve met bijgebouwen gelegen Catershoflaan 12 te 2170 Merksem, kadastraal gekend als historisch gebouw, 41<sup>ste</sup> afdeling, 3<sup>de</sup> afdeling, sectie B met een totale oppervlakte van drieduizend vijfhonderd drieënvijftig vierkante meter (3.553 m<sup>2</sup>) bestaande uit:

- a) perceelnummer 331 P 2, gelegen aan de Catershoflaan met een kadastrale oppervlakte van 3.336 m<sup>2</sup>;
- b) perceelnummer 336 S, gelegen aan de Catershoflaan met een kadastrale oppervlakte van 217 m<sup>2</sup>;

Hierna genoemd “**het eigendom**”.

De koper verklaart het eigendom grondig bezichtigd te hebben en er geen verdere omschrijving van te wensen.

*De kadastrale gegevens gelden louter ten titel van inlichting en zijn niet bindend.*

## **II. Prijs**

Deze verkoop gebeurt tegen een prijs van **één euro** (1,00 euro) te betalen bij het ondertekenen van de authentieke akte.

## **III. Algemene voorwaarden**

Voor zover er hierna niet uitdrukkelijk van afgeweken wordt, zijn op deze verkoop “de algemene verkoopvoorwaarden toepasselijk op verkoop van stadseigendommen, waarvoor AG Vespa gemachtigd is om op te treden en op verkoop van eigendommen toebehorende aan AG Vespa” van toepassing. De koper verklaart uitdrukkelijk een kopie van de algemene voorwaarden ontvangen te hebben en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt aan deze overeenkomst en aan de authentieke akte **gehecht**, na door iedereen te zijn geparafeerd en getekend.

## **IV. Bijzondere voorwaarden**

Bij wijze van aanvulling en/of afwijking op de algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende bijzondere voorwaarden bedongen:

### **1. Eigendomsrecht – ingenottreding**

De koper bekomt het eigendomsrecht en het genot op het ogenblik van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De verkoper verklaart dat het eigendom thans niet verhuurd is.

### **2. Erfdienstbaarheden**

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid.

### **KLIM (Federaal Kabels en Leiding Informatie Meldpunt)**

Bij nazicht op de KLIM-website is voorschreven eigendom niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

### **3. Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat het eigendom bij zijn weten geen risicoground is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper verklaart de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de door de OVAM op 7 februari 2023 voor perceel 336S en op 16 maart 2023 voor perceel 331P2 afgeleverde bodemattesten.

Deze inhoud is:

*“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 GEMEENTERLIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”*

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het eigendom 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 gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De koper verklaart genoeg te nemen met deze verklaringen en met deze informatie en verklaart de verkoper te ontslaan van elke vrijwaring terzake.

### **4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna CODEX)**

De verkoper wijst de koper op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “VCRO” genoemd, waarin alle vergunningplichtige handelingen omschreven staan. Geen van deze werken of handelingen mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is.

Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O), wordt hierbij verwezen naar het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 28.07.2022 waarvan de koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Hieruit blijkt en de verkoper brengt de koper ervan op de hoogte dat:

- 1° voor het eigendom omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt, ja, met name:

- dossiernummer 11002\_1970\_7037

Onderwerp: Afbraak van de boerderij

Datum beslissing schepencollege: 21.04.1970

Aard beslissing schepencollege: weigering

Overeenkomstig artikel 4.2.14 VCRO worden bestaande constructies, waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, te allen tijde geacht te zijn vergund

2° het eigendom gelegen is binnen een gebied met volgende bestemming en dit volgens:

- Volgens het Gewestplan Antwerpen van 3.10.1979 is het goedgelegen in woongebied met aanvullende voorschriften gp 14: art 1, °1 punt 3
- Op het goed is het GRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen van 19.06.2009 van toepassing.

3° voor het eigendom geen rechterlijke of bestuurlijke handhavingsmaatregelen of hangende procedures voor het opleggen van dergelijke maatregelen bestaan.

4° er op het eigendom geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° op het eigendom geen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden van toepassing zijn.

6° dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

### **Rooilijn**

De verkoper verklaart dat het eigendom niet getroffen is door enige rooilijn.

### **5. Risicozone voor overstroming**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom volgens de Geopunt-kaart:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.
- geheel niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- geheel niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Perceelscore of P-score: A

Gebouwenscore of G-score: A

### **6. Bescherming onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart dat het eigendom is aangeduid:

- als beschermd monument sinds 5.01.1973 (beschermingsdossier 4.01/11002/343.1 OA001023)
- als bouwkundig erfgoed sinds 29.03.2019 ( ministerieel besluit van 14.03.2019)

Deze bescherming heeft juridische gevolgen die u kan raadplegen op <https://www.onroerendergoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming>

#### **7. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat uit nazicht blijkt dat, betreffende dit eigendom geen voorkooprecht geldt in hoofde van enige derde.

#### **8. Leegstand**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten.

#### **9. Postinterventiedossier**

Er werd voor het hoger beschreven eigendom geen postinterventiedossier opgesteld en er werden aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### **10. Elektrische installaties**

Koper en verkoper verklaren dat het eigendom deels een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 (AREI). Hiertoe werd er een verslag van controle van een elektrische installatie opgemaakt door OCB vzw op 2.05.2022 (verslagnr. 5804638). Hieruit blijkt dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften. De koper erkent dit verslag te hebben ontvangen.

#### **11. Stookolietanks**

De verkoper verklaart dat er boven- of ondergronds in het eigendom geen stookolietank aanwezig is.

#### **12. Asbest**

De verkoper verklaart dat er in het eigendom mogelijk materialen aanwezig zijn die asbest bevatten. Het goed wordt dan ook verkocht en aanvaard zonder enige garantie dienaangaande. De aanwezigheid van de asbesthoudende materialen kan geenszins beschouwd worden als een verborgen gebrek. Het asbestattest van 27.03.2023 maakt melding van één asbesthoudend materiaal dat moet worden verwijderd, met name de lambriseringen in het woonhuis. De koper erkent het asbestattest te hebben ontvangen.

#### **13. Notariskeuze – datum authenticieke akte**

Partijen behoorlijk ingelicht over hun recht om, zonder verhoging van kosten ieder hun eigen notaris aan te duiden - voor zover hun keuze binnen 8 kalenderdagen na heden

werd meegedeeld - hebben voor het opstellen van de authentieke akte als notaris aange-  
steld:

- voor de verkoper: Notaris Ellen Verhaert, Artsen zonder Grenzenstraat 2, 2018  
Antwerpen;

- voor de koper: Notaris \*\*\*

De partijen verbinden zich voor de notaris te verschijnen voor het ondertekenen van de  
authentieke akte op de datum vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris  
en dit binnen drie maanden na de aanvaarding van het aankoopaanbod door het  
directiecomité van AG Vespa. De authentieke akte wordt op de zetel van de verkoper,  
Paradeplein 25 te Antwerpen, verleden.

Bij aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa worden  
de koper en de instrumenterende notaris hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

#### **14. Kosten**

Alle aan deze aankoop verbonden kosten, rechten en erelonen, aandeel in de  
verkavelings- of basisakte bij eerste verkoop, eventuele B.T.W. en mogelijke kosten van  
opmeting en plan, zijn voor rekening van de koper. De verkoper levert onder meer het  
bodemattest en de stedenbouwkundige informatie gratis aan. Zodra de notaris van de  
koper deze stukken opnieuw aanvraagt, zijn de hieraan verbonden kosten ten laste van  
de koper.

Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en B.T.W.-tarief, hetzij verhoging  
hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van  
toelage, teruggave of anderszins, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

##### **14.1. Aandeel onroerende voorheffing**

De koper betaalt zijn aandeel in de onroerende voorheffing dat bij het verlijden van de  
notariële akte tussen partijen zal worden verrekend. De notaris zal het aandeel van de  
koper samen met de verkoopprijs aan de verkoper overmaken.

#### **15. Rechtsvorderingen - rechtsgedingen**

De verkoper verklaart dat er m.b.t. het eigendom geen rechtsvorderingen zijn ingesteld  
noch gedingen hangende zijn.

#### **16. Verklaring pro fisco**

Deze verkoop vindt plaats onder het stelsel van het verkooprecht (registratiebelasting).

### **V. Bijkomende bijzondere voorwaarden**

In afwijking van of in aanvulling aan de voormelde algemene en bijzondere  
verkoopvoorwaarden gebeurt de verkoop van het eigendom verder mits volgende  
bijkomende bijzondere voorwaarden:

- 1) de renovatie – en restauratieverplichting en het hieraan verbonden  
vervreemdingsverbod zoals voorzien in artikel 3.2 en 3.4 van de algemene

verkoopvoorwaarden is op deze verkoop van toepassing. De koper verbindt zich ertoe de renovatie-en restauratiewerken uit te voeren en een kwaliteitsvolle invulling onder te brengen in de gebouwen overeenkomstig het ingediende projectvoorstel en conform zijn verkregen omgevingsvergunning. Dit projectvoorstel wordt aan de authentieke akte gehecht;

- 2) de koper verbindt zich tot:
  - a. het indienen van een vergunbare aanvraag van omgevingsvergunning binnen 2 jaar na het verlijden van de authentieke akte;
  - b. het einde der werken (voorlopige oplevering) uiterlijk 5 jaar na het verlijden van de authentieke akte;
- 3) eventueel grond verzet en alle bijkomende onderzoeken zijn zoals gebruikelijk voor rekening van de koper;
- 4) de aansluitingen voor nutsvoorzieningen en riolering van te realiseren woongelegenheden zijn uitsluitend ten laste van de koper.

De bepalingen onder 1) tot en met 2) zijn essentiële voorwaarden zonder dewelke AG Vespa deze overeenkomst niet zou hebben afgesloten. Ze worden opgelegd aan de koper en al zijn rechtsopvolgers. Bij niet-naleving van deze verplichtingen zijn de sancties zoals voorzien in artikel 6 van de algemene voorwaarden van toepassing

Deze bijzondere voorwaarden hebben steeds voorrang op de algemene verkoopvoorwaarden.

## **VI. Sanctionering van de overeenkomst**

### *Gemeenrechtelijke sanctie*

De verkoper, die vaststelt dat de koper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na een aanmaning daartoe per aangetekende brief, heeft het recht *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop te laten vaststellen (in dat geval behoudt de verkoper het door de koper betaalde voorschot als forfaitaire schadevergoeding), *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding wegens vertraging of om welke andere oorzaak.

De koper, die vaststelt dat de verkoper zijn verplichtingen niet nakomt, ook niet binnen de maand na de aanmaning daartoe per aangetekende brief, kan *hetzij* de ontbinding van rechtswege van de verkoop laten vaststellen met teruggave van het voorschot, *hetzij* de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst vorderen. De koper heeft in dat geval recht op een forfaitaire schadevergoeding van 5% van de prijs.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen

ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

#### *Sanctie bij laattijdige betaling*

Ingeval van vertraging in betaling van de prijs, zal de koper op de nog openstaande bedragen een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn berekend aan de wettelijke intrestvoet verhoogd met twee procent (2 %). Deze intrest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd louter door het verstrijken van de termijn die voor de betaling was bedongen en wordt berekend per dag vertraging, tot op de dag van algehele betaling.

#### *Sancties bij het niet naleven van de verkoopvoorwaarden*

- a. Het niet naleven door de koper van de gestelde voorwaarden, of het niet voldoen aan de verplichtingen opgelegd in de bijzondere en algemene voorwaarden binnen de gestelde termijn zal aanleiding geven van rechtswege en zonder dat enige aanmaning nodig is, tot een maandelijkse schadevergoeding gelijk aan 1 % procent van de koopprijs. Deze schadevergoeding wordt van maand tot maand berekend. Iedere begonnen maand wordt in rekening gebracht. Dit alles onverminderd het recht van de verkoper om voor de rechtbank een hogere dwangsom te eisen.
- b. Indien de koper inbreuk maakt op de verkoopvoorwaarden, kan ongeacht de voormelde intrest- en schadebedingen, de verkoop door de verkoper ontbonden worden en heeft hij gedurende een termijn van vijf jaar vanaf het verlijden van de authentieke akte een recht van wederinkoop zoals voorzien in artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek op het eigendom; aan de hoger vermelde prijs en zonder dat de koper enige vergoeding kan eisen voor de inmiddels gederfde rente op het geïnvesteerde kapitaal noch voor de aktekosten, betaald naar aanleiding van zijn aankoop. Het wederinkooprecht dient te worden uitgeoefend door middel van een aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot voor het verstrijken van voornoemde termijn van vijf jaar. De kennisgeving gebeurt aan het adres van het bij deze overeenkomst overgedragen goed.
- c. Indien bovendien de koper binnen een termijn van maximum drie jaar, te rekenen vanaf de dag van de authentieke akte, niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichting, dan heeft de verkoper het recht het eigendom terug in te kopen zoals hoger voorzien.

## **VII. Opschortende voorwaarden**

1. Indien krachtens de bepalingen van de Wooncode van het Vlaams Gewest of enige andere wettelijke bepaling, deze verkoop onderworpen is aan een voorkooprecht, geschiedt hij onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het voorkooprecht door de instanties in wiens hoofde dit voorkooprecht wordt gecreëerd.

Deze verkoop gebeurt onder de opschortende voorwaarde van de aanvaarding van het aankoopaanbod door het directiecomité van AG Vespa, uiterlijk binnen de twee maanden



