

# **BIJZONDER LASTENBOEK**

**voor de verkoop van een onroerend goed  
gelegen aan het nr. 44 van de Pastoor Cuylitsstraat**

**VERKOOP UIT DE HAND  
MET BEKENDMAKING EN  
OFFERTEPROCEDURE**

**Aanbestedende overheid  
Gemeente Anderlecht**

**Inhoudstafel**

<b>I. CONTEXT VAN DE VERKOOP EN BESCHRIJVING VAN HET GOED.....</b>	<b>3</b>
I.1 CONTEXT VAN DE VERKOOP.....	3
I.2 BESCHRIJVING VAN HET GOED.....	3
<b>II. VOORWAARDEN VAN DE VERVREEMDING.....</b>	<b>6</b>
II.1 VÓÓR DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE.....	6
II.2 NA DE ONDERTEKENING VAN DE AKTE.....	6
II.3 GELDBOETE WEGENS VERTRAGING EN GESCHILLEN .....	7
<b>III. OFFERTEPROCEDURE.....</b>	<b>8</b>
III.1 VORM EN INHOUD VAN DE OFFERTES.....	8
III.2 INDIENEN VAN DE OFFERTES.....	8
III.3 GELDIGHEIDSTERMIJN.....	9
III.4 KEUZE VAN DE OFFERTE.....	9

## I. Context van de verkoop en beschrijving van het goed

### I.1 Context van de verkoop

De verkoop schrijft zich in in het kader van het Duurzaam Wijkcontract « Passer », waarvan het actieprogramma geraadpleegd kan worden op de Internetsite van de Gemeente<sup>1</sup> (zie bijlage 1).

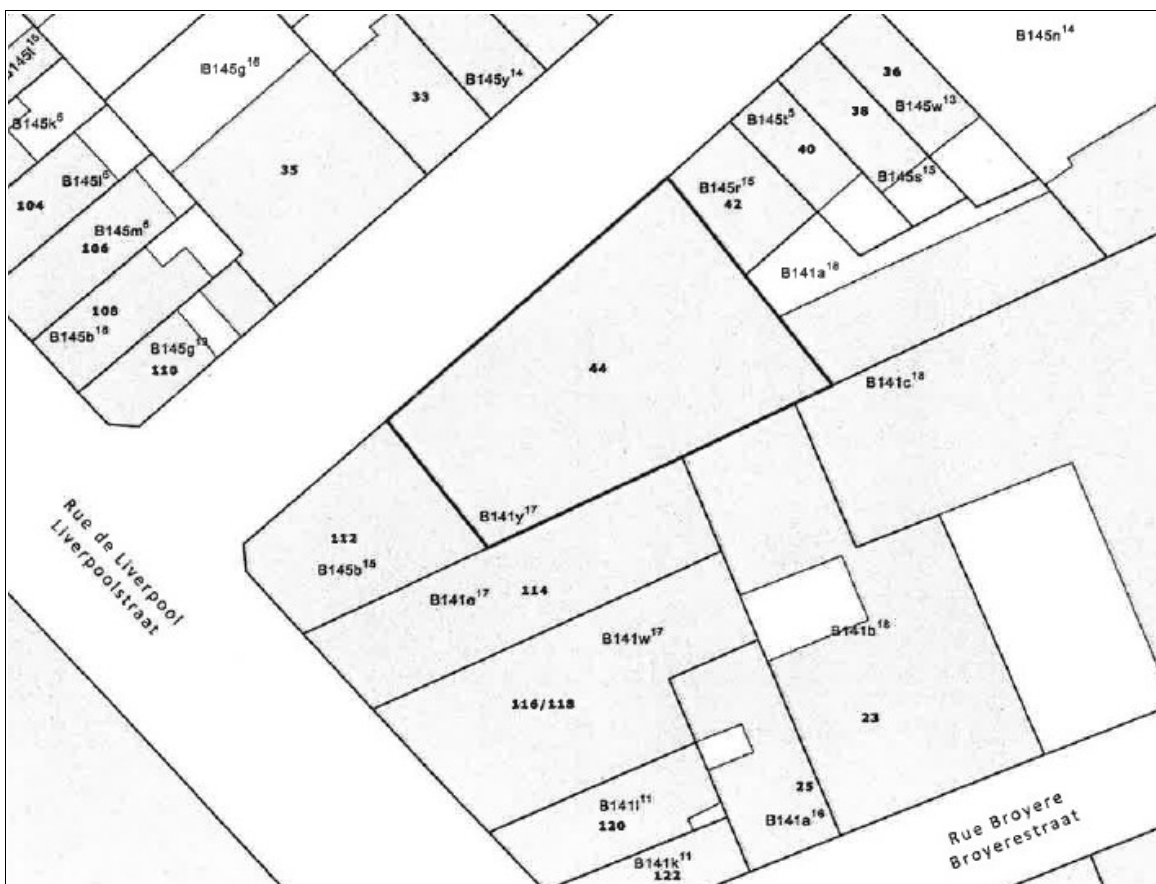
Aldus wordt de actie voornamelijk geregeld door dit programma en de volgende teksten :

- de omzendbrief van 22 december 2015 betreffende de verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van zakelijke rechten op onroerende goederen (zien bijlage 2) ;
- de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016 (zie bijlage 3) ;
- het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 november 2016 betreffende de duurzame wijkcontracten (zie bijlage 4).

### I.2 Beschrijving van het goed

Het goed, met een grondoppervlakte van ongeveer 475 m<sup>2</sup> en waarvan de marktwaarde geraamd werd op 32.500 EUR door het Gewestelijk Comité tot aankoop van onroerende goederen (25/03/2016), stemt overeen met het kadastrale perceel 21304-B-141Y17.

**Beeld 1. Uittreksel van het kadastraal plan**

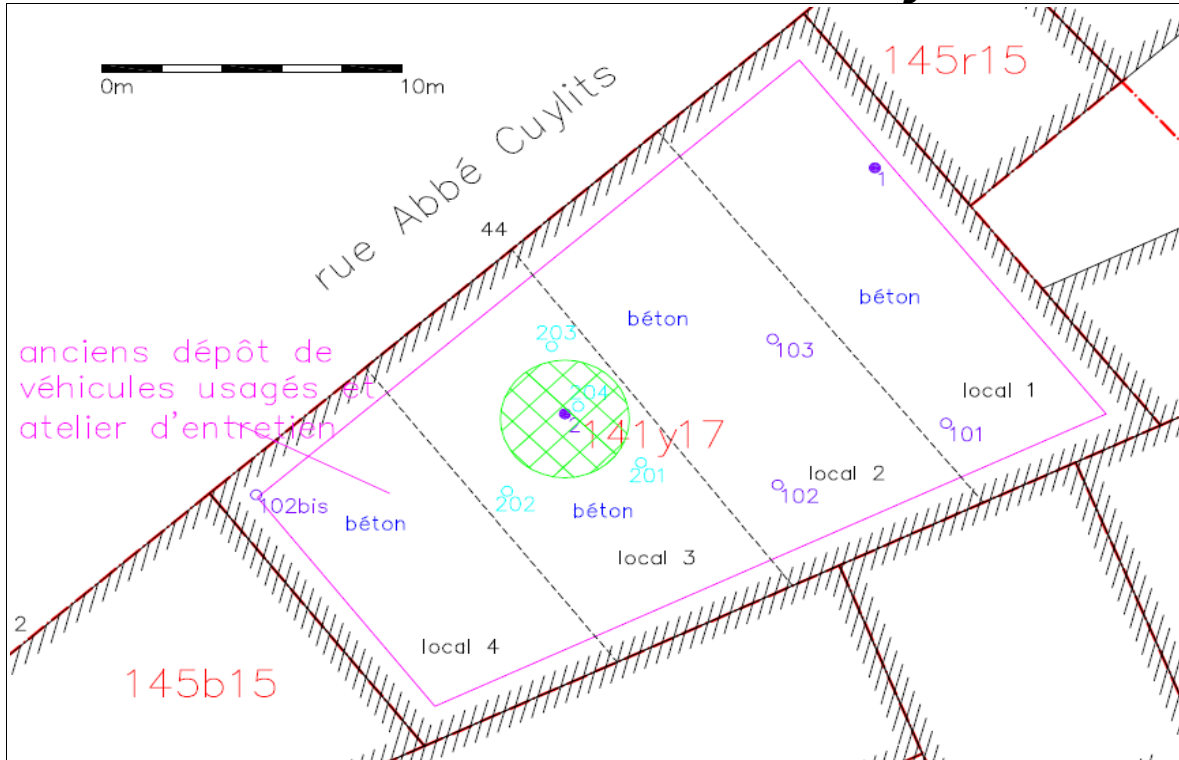


<sup>1</sup> <http://www.anderlecht.be/stadsrenovatie/passer>

Het perceel, waarvan de gehele oppervlakte bebouwd is, is onderverdeeld in 4 opslagplaatsen. Het lokaal nr. 1 (zie beeld 2) maakt het voorwerp uit van een huurovereenkomst tot 30/11/2017. De drie andere zijn niet bezet.

De bodem is gedeeltelijk verontreinigd. De gemeenschappelijke risicostudie, gerealiseerd door Geosan, komt tot het besluit dat 49 m<sup>3</sup> van de gronden de normen voor een tussenkomst met betrekking tot koper en zink overschrijden (zie bijlage 2). In de huidige situatie, wordt het risico als toelaatbaar beschouwd.

**Beeld 2. Plan van de localisatie van de verontreinigde bodem**



**Beeld 3. Foto van de gevel langs de straatkant**



**Beeld 4. Foto van het lokaal nr. 3**





## II. Voorwaarden van de vervreemding

### II.1 Vóór de ondertekening van de akte

- 1) De offerte zal de vastgelegde vorm en inhoud moeten respecteren (zie III).
- 2) De voorgestelde prijs zal gelijk of hoger zijn dan 32.500 EUR. (tweeëndertigduizend vijfhonderd euro).
- 3) Een voorschot dat overeenstemt met 10 % van het bedrag van de offerte zal gestort worden binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de datum van het verzenden van de officiële brief, waarbij de kandidaat geïnformeerd wordt dat zijn offerte weerhouden werd.

*De storting zal gebeuren op het rekeningnummer 091-0001277-45 dat geopend is op naam van het gemeentebestuur van Anderlecht en zal volgende mededeling vermelden : DWC-Passer-D2. Dit voorschot zal afgetrokken worden van de aankoopprijs. De Gemeente houdt zich het recht voor om beroep te doen op dit voorschot indien de ondertekening van de verkoopakte niet binnen de vastgelegde termijn plaatsvindt (zie hieronder).*

- 4) De ondertekening van de verkoopakte moet gebeuren binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de datum van het verzenden van de officiële brief, waarbij de kandidaat geïnformeerd wordt dat zijn offerte weerhouden werd.

*De betaling van de verkoopprijs zal gebeuren op de dag van de verkoop. De verkoopkosten zijn ten laste van de koper.*

### II.2 Na de ondertekening van de akte

- 1) De bouw of de renovatie moet beëindigd zijn (voorlopige oplevering) binnen een termijn van drie jaren te rekenen vanaf de datum van de officiële kennisgeving van het verstrekken van de stedenbouwkundige vergunning en ten laatste binnen de vijftig maanden te rekenen vanaf de dag volgend op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

*Van zodra de werken volledig beëindigd zijn, zal de koper dit officieel meedelen aan het College van Burgemeester en Schepenen (Raadsplein 1, 1070 Anderlecht) en het uitnodigen voor een vergadering om de voltooiing van de werken vast te stellen, die genoteerd zal worden in een PV van voorlopige oplevering dat op tegenspraak ondertekend wordt. De koper zal aan het gemeentebestuur, ten minste acht dagen vóór de vergadering, het volgende overhandigen :*

- *Alle plannen van de constructies "as built" in pdf-formaat, met gecoördineerde plannen betreffende de ruwbouw, de afwerking en de speciale technieken (ventilatie, sanitair, elektriciteit, verwarming...)*
- ;
- *De gelijkvormigheidsattesten afgeleverd door een erkend controleorgaan voor technische installaties.*

- 2) Het respecteren van de toelatingsvoorwaarden tot de gebouwde woningen, al dan niet met huurcontract of verkocht, overeenkomstig de voorwaarden die vastgelegd zijn in de artikels 45 tot 48 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 november 2016 betreffende de duurzame wijkcontracten (zie bijlage 4).

- 3) De gebouwde woningen zullen een solidair woning vormen.

*Een solidair woning is « ...woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1°, van artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte... » (uittreksel van artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode).*

4) Het overhandigen van een jaarlijks beheersverslag vóór 1 april van het jaar dat volgt.

*Het verslag moet geadresseerd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen (Raadsplein 1, 1070 Anderlecht) en aantonen dat de vervreemdingsvoorwaarden gerespecteerd zijn. Het zal met name het project voor solidair leven bevatten ondertekend door alle nieuwe gebruikers die meerderjarig zijn, de berekening van de kostprijs voor de woningen die verhuurd worden, de nieuwe huurovereenkomsten, de nieuwe vervreemdingsakten van een reel recht, de gezinssamenstelling van de nieuwe gebruikers en hun aanslagbiljet van de fysieke personen.*

De voorwaarden waarvan sprake in de punten 2, 3 en 4 worden opgelegd aan iedere nieuwe koper of titularis van een erfpachtrecht of een oppervlakterecht, gedurende een duurtijd van 15 jaar te rekenen vanaf de datum van de akte waarvan sprake in het punt II.1.4.

## II.3 Geldboete wegens vertraging en geschillen

1) In geval van niet naleving door de koper van de termijn vastgelegd in punt II.2.1, zal een geldboete wegens vertraging verschuldigd zijn :

Vertraging	Boete
Minder of gelijk aan 365 kalenderdagen	22.343,75 €
Tussen 365 en 730 (inbegrepen) kalenderdagen	44.687,50 €
Tussen 730 en 1095 (inbegrepen) kalenderdagen	89.375,00 €
Tussen 1095 en 1460 (inbegrepen) kalenderdagen	178.750,00 €
Meer dan 1460 kalenderdagen	357.500,00 €

Met een gemotiveerde aanvraag en via een aangetekend schrijven binnen de 30 kalenderdagen, die volgen op de ontvangst van de brief betreffende de geldboete wegens vertraging, kan de koper de vrijstelling van de geldboete vragen. Deze aanvraag moet :

- geadresseerd zijn aan het College van Burgemeester en Schepenen, Raadsplein 1, 1070 Anderlecht ;
- de bewijsstukken bevatten die aantonen dat de vertraging buiten de wil van koper gebeurde en/of te wijten is aan een geval van overmacht (administratieve traagheid bij de behandeling van de vergunning, buitengewone slechte weersomstandigheden, natuurramp, ...).

Indien de Gemeente niet binnen de 60 kalenderdagen antwoordt, te rekenen vanaf de ontvangst van de aanvraag, wordt deze geacht goedgekeurd te zijn.

2) Zonder benadeling van de voornoemde geldboete, zal de Gemeente te allen tijde het recht hebben de verkoop te beëindigen wegens het niet uitvoeren van de ene of andere clause van de akte, met schadevergoeding en dit na een eenvoudige vaststelling en ingebrekestelling via een aangetekend schrijven.

3) Elk geschil dat het resultaat kan zijn van de uitvoering of van de interpretatie van de overeenkomst tussen het bestuur en de kandidaat, valt onder de bevoegdheid van de Brusselse rechtbanken.

## III. Offerteprocedure

De verwezenlijking van deze procedure betekent niet dat er verplichting is de verkoop toe te kennen. De Gemeente Anderlecht kan hetzij aan de verkoop verzaken, hetzij de procedure heropstarten, en indien nodig een andere wijze volgen en dit zonder daarom, om welke reden dan ook, een schadevergoeding te moeten betalen aan de kandidaten.

### III.1 Vorm en inhoud van de offertes

Documenten die toegevoegd moeten worden :

- een degelijk ingevuld offerteformulier (zie bijlage 6) ;
- een nota met de beschrijving van de beduidende rol die de kandidaat gespeeld heeft bij de ontwikkeling van een gelijkaardig project<sup>2</sup> ;
- een overtuigende nota die verklaart hoe volgende doelstellingen bereikt zullen worden :
  - creatie van een solidair woonmodel (zie II.2.3) met ten minste acht kwaliteitsvolle en gediversifieerde woningen ;
  - optimalisering van de milieuprestaties van het gebouw.

Alle documenten die door de kandidaat of zijn mandataris opgesteld of vervolledigd worden zijn door hem gedateerd en ondertekend.

Wanneer de offerte ondertekend is door een mandataris, vermeldt deze duidelijk zijn manda(a)t(en). De mandataris voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte die hem zijn machten verleent of een kopie van de volmacht.

Elke doorhaling, bijkomende of wijzigende vermeldingen, zowel in de offerte als in de bijlagen moeten eveneens ondertekend worden door de kandidaat of zijn mandataris.

De offerte moet opgesteld worden in het Nederlands of in het Frans.

### III.2 Indienen van de offertes

De offerte wordt opgesteld op papier en in een definitief gesloten envelop gestoken waarop het volgende vermeld wordt : het nummer van het bijzonder lastenboek of het voorwerp van de opdracht.

**Op vrijdag 30 juni 2017 om 15 uur ten laatste**, wordt ze door een drager afgegeven tegen een ontvangstbewijs op volgend adres :

Dienst Stadsrenovatie  
Gemeente Anderlecht  
3<sup>de</sup> verdieping  
Van Lintstraat 6  
1070 Anderlecht

---

*2 Solidaire woning en/of conventionele woningen waarvan de werken opgeleverd werden (ten minste voorlopig)*



Elke offerte die laattijdig opgestuurd of overhandigd wordt zal niet in rekening genomen worden. De datum en het uur die voorkomt op het ontvangstbewijs, opgesteld door de dienst Stadsrenovatie, dient als bewijs.

---

### **III.3 Geldigheidstermijn**

De opdrachtnemer wordt gebonden door zijn offerte gedurende een termijn van 180 kalenderdagen, ingaand de dag volgend op de einddatum van de ontvangst van de offertes.

---

### **III.4 Keuze van de offerte**

Overeenkomstig de omzendbrief van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gedateerd van 22/12/2015, zal de aanbestedende overheid het goed toekennen aan de kandidaat die de hoogste offerte heeft ingediend en die voldoet aan de voorwaarden van de vervreemding.

## BIJLAGE 1 : Uittreksel van het programma van het DWC Passer

### LOCATIE

Adres : Pastoor Cuylitsstraat 44

Eigenaar : Privé

Kadaster : 141Y17

Bestaande toestand : Garage

GBP : Typisch woongebied, gebieden van culturele, historische of esthetische waarde voor stadsverfraaiing.

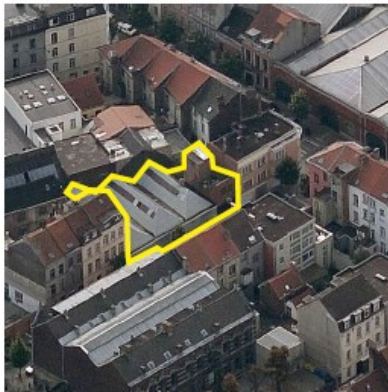
### BESTAANDE OPPERVLAKTES

Oppervlakte v.h. perceel : 438 m<sup>2</sup>

Voetafdruk gebouw : 438 m<sup>2</sup>

Vloeroppervlakte : 508 m<sup>2</sup>

Bouwlagen : Gelijkvloers+1



### BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project omvat:

- de aankoop van het gebouw;
- de doorverkoop aan een sociale promotor met het oog op de creatie van kwaliteitsvolle en gediversifieerde woningen (minstens 8), toegankelijk voor een kwetsbaar publiek.

### DOELSTELLINGEN

Dit project maakt het mogelijk om:

- een verkrotting doen verdwijnen die in overtreding is met de stedenbouwkundige reglementen;
- kwaliteitsvolle en gediversifieerde woningen aanbieden aan een kwetsbaar publiek via de doorverkoop aan een sociale promotor.

### AANBEVELING

Voorwaarden om op te nemen in het lastenboek voor de doorverkoop aan een sociale promotor:

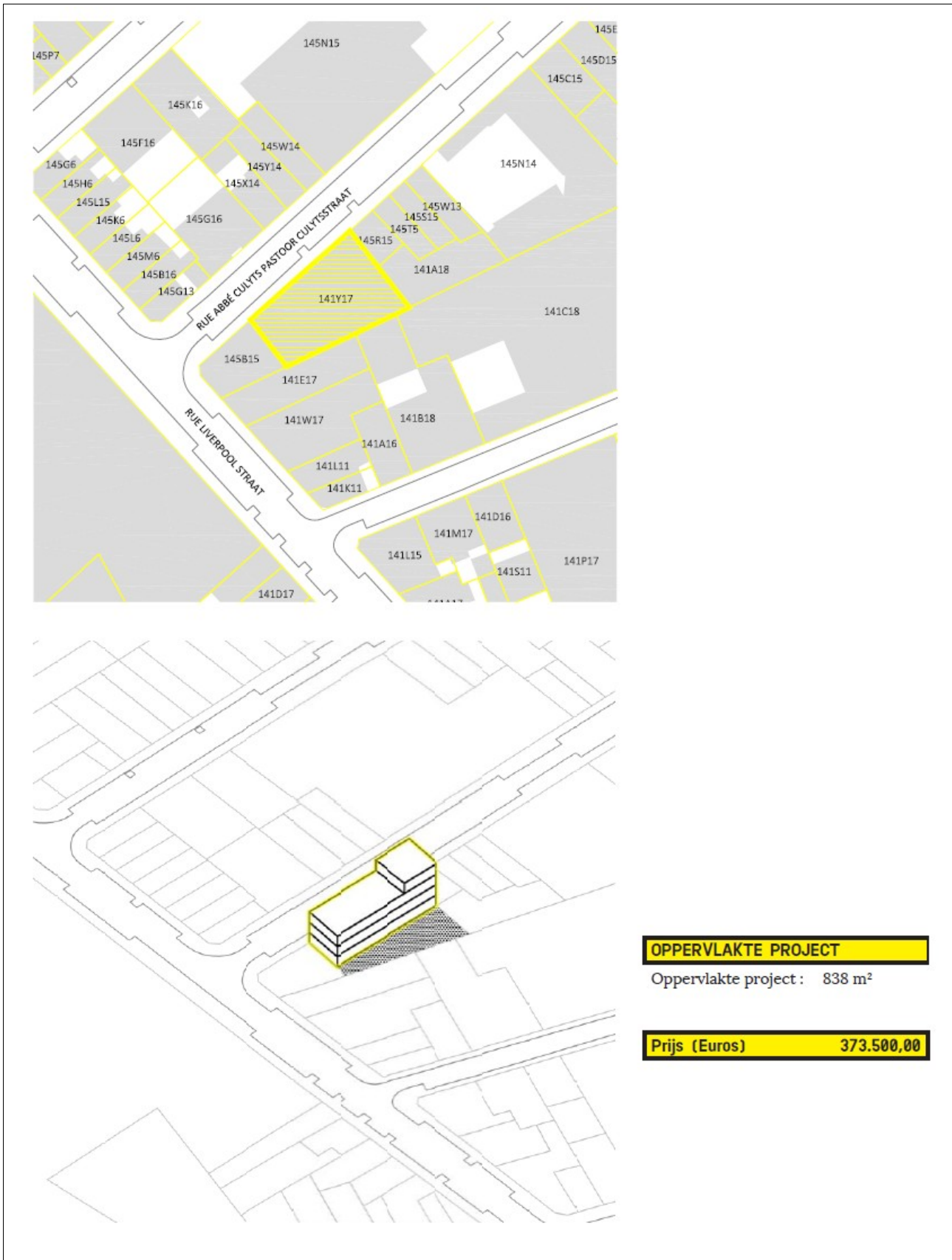
- woningen creëren die toegankelijk zijn voor een kwetsbaar publiek;
- de koer en de tuin inrichten om de doordringbare oppervlakte te maximaliseren;
- de milieuprestaties van het gebouw optimaliseren: recuperatie van het regenwater, installatie van fotovoltaïsche/thermische zonnepanelen, aanleg van een groendak, ...;
- gedeelde ruimtes (binnen en buiten) integreren voor de verschillende appartementen, zoals een tuin die (gedeeltelijk) toegankelijk is voor alle bewoners van het gebouw, een gemeenschappelijke wasplaats, een fietsenlokaal, een atelier, ...
- een beheerprocedure voorzien voor de woningen en, indien nodig, ook een begeleidingsplan voor het project.

### OPDRACHTGEVER

Gemeente Anderlecht

### FASERING

2014	Aankoop
2015	Aankoop
2016	Toewijzingsprocedure voor een sociale promotor
2017	
2018	



**BIJLAGE 2 : De omzendbrief van 22 december 2015 betreffende de  
verwerving of vervreemding van een eigendomsrecht of van  
zakelijke rechten op onroerende goederen**

**BIJLAGE 3 : De ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016**

**BIJLAGE 4 : Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering  
van 24 november 2016 betreffende de duurzame wijkcontracten**



## **BIJLAGE 5 : Niet-technische samenvatting van de bodemstudie**

*Kadastraal perceel : Anderlecht, afdeling 4, sectie B, perceel 141y17*

Titel van de studie : **Gedetailleerde studie**

Jaar van de realisatie van de studie : 2015

Erkend deskundige : Geosan SA (Agr. AGREPS 008 ; eind. 25/01/2003)

Referentie van de studie : GERB15.16831

Financier van de studie : Gemeentebestuur van Anderlecht  
Van Lintstraat 6 te 1070 Anderlecht

Titularis met de verplichting om de studie te realiseren : Vermeir Jos Paul Lieven  
Van Souststraat 313 te 1070 Anderlecht

Ontstaansfeit : Afstand van de reële rechten

Datum van de realisatie van de boringen : 18/12/2015

Aanwezige verontreiniging :

Verontreinigend	Koper	Zink
Maximaal opgespoorde concentratie (mg/kg ms)	2700	510
Gemiddelde geraamde concentratie (mg/kg ms)	390	148
Raming van de oppervlakte (m <sup>2</sup> )	14	
Raming van de dikte van de verontreinigde horizon (m)	3,5	
Raming van het volume (m <sup>3</sup> )	49	
Raming van de tonnenmaat van de bodem (ton)*	80	

\* dichtheid van de bodem : 1,65 ton/m<sup>3</sup>

Plannen : Zie bijlagen 4, 5 en 8

Type van verontreiniging : Weesverontreiniging

Persoon die de verontreiniging voortgebracht heeft : -

Kadastraal perceel : Anderlecht, afdeling 4, sectie B, perceel 141y17

Titel van de studie : **Gedetailleerde studie**

Jaar van de realisatie van de studie : 2015

Erkend deskundige : Geosan SA (Agr. AGREPS 008 ; eind. 25/01/2003)

Referentie van de studie : GERB15.16831

Financier van de studie : Gemeentebestuur van Anderlecht  
Van Lintstraat 6 te 1070 Anderlecht

Titularis met de verplichting om de studie te realiseren : Vermeir Jos Paul Lieven  
Van Souststraat 313 te 1070 Anderlecht

Ontstaansfeit : Afstand van de reële rechten

Datum van de realisatie van de boringen : 18/12/2015

Aanwezige verontreiniging :

Verontreinigend	Koper	Zink
Maximaal opgespoorde concentratie (mg/kg ms)	2700	510
Gemiddelde geraamde concentratie (mg/kg ms)	390	148
Raming van de oppervlakte (m <sup>2</sup> )	14	
Raming van de dikte van de verontreinigde horizon (m)	3,5	
Raming van het volume (m <sup>3</sup> )	49	
Raming van de tonnenmaat van de bodem (ton)*	80	

\* dichtheid van de bodem : 1,65 ton/m<sup>3</sup>

Plannen : Zie bijlagen 4, 5 en 8

Type van verontreiniging : Weesverontreiniging

Al dan niet toelaatbaar karakter van de blootstellingsrisico's van de personen, op basis van :

- de standaardbestemming : toelaatbaar
- het huidige concrete gebruik : toelaatbaar
- het geplande concrete gebruik : toelaatbaar

Al dan niet toelaatbaar karakter van de verspreidingsrisico's : toelaatbaar

Al dan niet toelaatbaar karakter van de risico's van de aantasting van de ecosystemen : toelaatbaar

Noodzaak om een beheersproject voor de risico's of eventueel een saneringsproject te realiseren en de datum van de officiële kennisgeving aan het Instituut : Nihil

Dringendheid van het risicobeheer : -

Eventuele maatregelen voor opvolging of veiligheid : -

**BIJLAGE 6 : Offerteformulier**

AANKOOPOFFERTE VOOR DE VERKOOP VAN EEN ONROEREND GOED  
GELEGEN AAN HET NR. 44 VAN DE PASTOOR CUYLITSSTRAAT

Belangrijk : dit formulier moet volledig ingevuld worden, en ondertekend door de kandidaat.

Fysische persoon

De ondergetekende (naam en voornaam) :

Hoedanigheid of beroep :

Nationaliteit :

Gedomicilieerd te (volledig adres) :

Telefoon :

E-mail :

OF<sup>3</sup> (1)

Rechtspersoon

De firma (benaming, sociale zetel) :

Nationaliteit :

die zijn zetel heeft te (volledig adres) :

Telefoon :

E-mail :

Contactpersoon :

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n) (naam en voornaam) :

VERBINDT ZICH ERTOE HET ONROEREND GOED TE KOPEN GELEGEN AAN HET NR. 44 VAN DE PASTOOR  
CUYLITSSTRAAT TEGEN DE PRIJS VAN (in cijfers en in letters) :

VERBINDT ZICH ERTOE, IN GEVAL VAN AANVAARDING VAN DE OFFERTE, DE  
VERVREEMDINGSVOORWAARDEN TE RESPECTEREN DIE HERNOMEN WORDEN IN HET BIJZONDER  
LASTENBOEK MET REFERENTIE DWC-PASSER-D2-3.

Opgemaakt te :

Op :

Handtekening :

---

*3 De onnodige vermeldingen schrappen*