

**BESTEK**

voor de verkoop van de gemeentegronden gelegen aan de Bergensesteenweg 438-440

Bestek nr. 22/024

**ONDERHANDSE VERKOOP MET BEKENDMAKING EN  
AANBESTEDINGSPROCEDURE**

**Aanbestedende overheid  
Gemeente Anderlecht**

Correspondentie : Afdeling Gebouwen en Huisvesting, Dienst Gebouwen,  
Transvaalstraat 21 te 1070 Anderlecht

## Inhoudstafel :

I. Beschrijving van het pand.....	3
I.1. Locatie en kadastrale inlichtingen.....	3
I.2. Beschrijving van de bestaande gebouwen.....	4
II. Voorwaarden voor de verkoop.....	4
II.1. Vóór de ondertekening van de akte.....	4
II.2. Na de ondertekening van de akte.....	5
II.3. Boete wegens laattijdige betaling en geschillen.....	5
III. Aanbestedingsprocedure.....	6
III.1. Vorm en inhoud van de offertes.....	6
III.2. Indiening van de offertes.....	6
III.3. Geldigheidsduur.....	7
III.4. Keuze van de offerte.....	7

## I. Beschrijving van het pand.

## I.1. Locatie en kadastrale inlichtingen :

De twee gebouwen aan de Bergensesteenweg 438 en 440 beslaan twee terreinen die de Bergensesteenweg en de Biestebroekkaai kruisen.

Het terrein gelegen aan de Bergensesteenweg 440 bestaat uit twee kadastrale percelen.

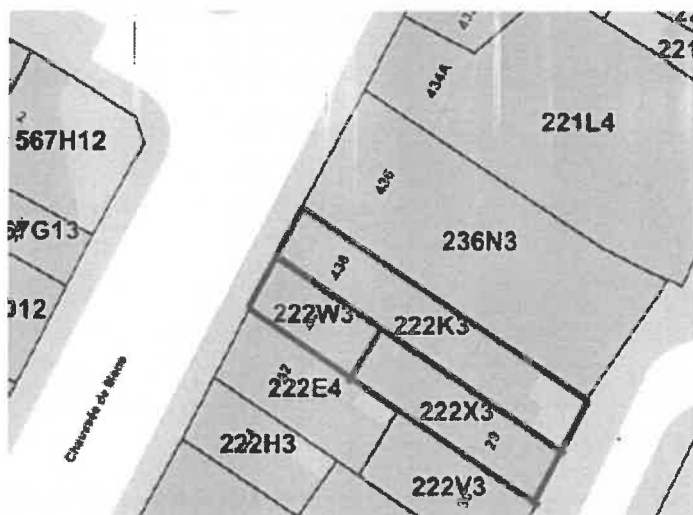
Ter informatie, de twee percelen hebben een geschatte oppervlakte van 665m<sup>2</sup> en zijn tot op heden bijna volledig bebouwd.



De drie percelen zijn in het kadaster opgenomen onder de volgende referentie :  
GEMEENTE ANDERLECHT - zesde afdeling - sectie C.

De perceelnummers, zoals indicatief aangegeven op de onderstaande plattegrond, zijn :

- 222K3, Bergensesteenweg 438 ;
- 222W3, Bergensesteenweg 440 ;
- 222X3, Biestebroekkaai 29.



De percelen zijn gelegen binnen de perimeter van het ontwerp van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Biestebroek".

De kadastrale gegevens worden louter ter informatie verstrekt en de succesvolle opdrachtnemer kan zich niet beroepen op enige onnauwkeurigheid of nalatigheid in de genoemde gegevens.

## I.2. Beschrijving van de bestaande gebouwen

De beschrijving van de twee panden is opgenomen in bijlage 2 (overeenstemmend met nr. 438) en bijlage 3 (overeenstemmend met nr. 440).

De gebouwen op de percelen zullen niet door de gemeente afgebroken worden.

Van beide gebouwen is op 13 november 2019 een asbestinventarisatie gemaakt, met de volgende referenties :

- CBC-R19/474.2 overeenkomend met het nr. 438
- CBC-R19/474.3 overeenkomend met het nr. 440

### 1) Huidige situatie van het gebruik.

Ter informatie, de gebouwen waarop deze opdracht betrekking heeft, worden tijdelijk betrokken door een vzw.

De gebouwen zullen op het ogenblik van de eigendomsoverdracht vrij van huur of bewoning zijn.

### 2) Milieu-situatie.

Het perceel 222K3 (dat overeenstemt met nr. 438) is ingedeeld in categorie 2 - "licht verontreinigd zonder risico" - in de inventaris van de bodemgesteldheid van Leefmilieu Brussel. Bijgevolg vereist Leefmilieu Brussel geen bijkomende studies.

De percelen 222W3 en 222X3 (overeenkomend met nr. 440) zijn onderworpen aan een bodemonderzoek (BO) en een gedetailleerde studie (BIM-dossier 2008/1929/01, mei 2008 en september 2015) en zijn in de inventaris van de bodemgesteldheid ingedeeld in categorie 1 (geen verontreiniging).

## II. Voorwaarden voor de verkoop.

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

- 1) De offerte moet voldoen aan de vorm en inhoud die in dit bestek zijn vastgelegd.
- 2) De offerte mag niet onder de prijschatting van het bedrag door de GCAO vastgesteld die bij de publicatie van het bestek gecommuniceerd zal zijn.
- 3) Een voorschot van 10 % van het bedrag van de offerte moet worden betaald binnen een maand na de datum van verzending van de brief waarin de kandidaat in kennis wordt gesteld van de aanvaarding van zijn offerte.

De betaling zal gebeuren op bankrekeningnr. 091-0097901-57, geopend op naam van het gemeentebestuur van Anderlecht, met de volgende mededeling : 22/024-Wederverkoop Bergensesteenweg 438-440. Dit voorschot zal afgetrokken worden van de aankoopprijs. De gemeente behoudt zich het recht voor dit voorschot op te eisen indien de verkoopakte niet binnen de vereiste termijn ondertekend wordt (zie hieronder).

- 4) De verkoopakte moet ondertekend worden binnen de vier maanden na de datum van verzending van de kennisgevingsbrief waarin de kandidaat ervan in kennis wordt gesteld dat zijn offerte is weerhouden.
- 5) De notaris van de koper zal de authentieke verkoopakte moeten opmaken en zal zijn maatschappelijke zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben. De gemeente zal dezelfde notaris nemen om haar te vertegenwoordigen tijdens de verkoop.

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

- 1) De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet uiterlijk 6 maanden na het verlijden van de akte ingediend worden.
- 2) De bouw of de rehabilitatie moet worden voltooid (voorlopige oplevering) binnen de drie jaar na de datum van kennisgeving van de verlening van de stedenbouwkundige vergunning, en uiterlijk binnen de vijftig maanden te rekenen van de dag volgend op die van het verlijden van de authentieke akte.

Zodra de werken volledig voltooid zijn, zal de koper het college van burgemeester en schepenen (Raadsplein 1, 1070 Anderlecht) hiervan in kennis stellen en hem uitnodigen voor een vergadering om kennis te nemen van de voltooiing van de werken, die zal vastgelegd worden in een door beide partijen ondertekend P.V. van voorlopige oplevering. De koper bezorgt het gemeentebestuur ten minste acht dagen vóór de vergadering :

- alle bouwplannen "as built" in pdf-formaat, met inbegrip van de gecoördineerde plannen voor de ruwbouw, de afwerking en de speciale technieken (ventilatie, sanitair, elektriciteit, verwarming, ...) ;
- gelijkvormigheidscertificaten die door een erkende keuringsinstantie voor technische installaties zijn afgegeven.

## II.3. Boete wegens laattijdige betaling en geschillen.

- 1) Indien de koper zich niet houdt aan de in punt II.2.1 genoemde termijn, zal een boete voor laattijdige betaling vereffend moeten worden :

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

De koper kan om vrijstelling van de boete verzoeken door binnen 30 kalenderdagen, na ontvangst van de brief betreffende de boete voor laattijdige betaling, per aangetekende brief een met redenen omkleed verzoek in te dienen.

Dit verzoek moet :

- gericht worden aan het college van burgemeester en schepenen, Raadsplein 1, 1070 Anderlecht ;
- bewijs bevatten dat de vertraging buiten de wil van de koper ligt en/of te wijten is aan overmacht (administratieve vertraging bij de verwerking van de vergunning, buitengewone weersomstandigheden, natuurramp, ...).

Indien de gemeente niet binnen de 60 kalenderdagen na ontvangst van de aanvraag reageert wordt het verzoek geacht te zijn goedgekeurd.

2) Alle geschillen in verband met de uitvoering of de interpretatie van de overeenkomst tussen het gemeentebestuur en de kandidaat vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

### III. Aanbestedingsprocedure

De voltooiing van deze procedure houdt geen enkele verplichting in om de verkoop te sluiten. De gemeente Anderlecht kan ofwel van de verkoop afzien, ofwel de procedure heropstarten, desnoods op een andere manier en zonder aan de kandidaten een schadevergoeding te moeten betalen, om welke reden dan ook.

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

Om de offerte te kunnen selecteren, moet de kandidaat de volgende documenten verzamelen en bij zijn offerte voegen :

- het degelijk ingevulde offerteformulier (zie bijlage 1) ;

Alle door de kandidaat of zijn gemachtigde opgestelde of ingevulde documenten worden door hem gedateerd en ondertekend.

Wanneer de offerte door een gevolmachtigde van de kandidaat wordt ondertekend, moet de gevolmachtigde duidelijk zijn of haar volmachtgever(s) vermelden. De vertegenwoordiger van de kandidaat voegt bij de offerte de gewaarmerkte of onderhandse akte van volmacht of een afschrift van de volmacht.

Alle doorhalingen, overschrijvingen en aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen, moeten eveneens door de kandidaat of zijn gemachtigde vertegenwoordiger worden ondertekend.

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

#### III.2. Indiening van de offertes.

De offerte wordt op papier opgesteld en in een verzegelde enveloppe geplaatst, met vermelding van het nummer van het bestek of het voorwerp van de opdracht.

Zij wordt persoonlijk tegen ontvangstbewijs afgegeven op het volgende adres, uiterlijk op 20 januari 2023 om 12u00 :

Gemeente Anderlecht  
Dienst Gebouwen en Huisvesting  
Transvaalstraat 21  
1070 Anderlecht

Een elektronische versie van de offerte moet bij voorkeur naar de volgende adressen worden gezonden : [batlog@anderlecht.brussels](mailto:batlog@anderlecht.brussels) en [hdejemepe@anderlecht.brussels](mailto:hdejemepe@anderlecht.brussels).

Te laat ingediende of verzonden offertes worden niet in aanmerking genomen. De datum en tijd die op het ontvangstbewijs, opgesteld door van de dienst Gebouwen en Huisvesting, voorkomt is bindend .

### III.3. Geldigheidsduur.

De kandidaat blijft aan zijn offerte gebonden gedurende een periode van 180 kalenderdagen, die ingaat op de dag na de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes.

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

De keuze van de offerte zal afhangen van de prijs voorgesteld door de potentiële koper. De potentiële koper die zich engageert om de onroerende goederen terug te verkopen aan “sociale” voorwaarden zal bij voorrang gekozen zijn, evenals de prijs dat hij voorstelt minder voordelig is.





## BIJLAGE 1 : Offerteformulier

### AANKOOPOFFERTE VOOR DE VERKOOP VAN DE GEMEENTEGRONDEN GELEGEN AAN DE BERGENSESTEENWEG 438-440

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

Rechtspersoon :

De firma (benaming, handelsnaam) :

Nationaliteit :

met haar zetel te (volledig adres) :

Telefoon :

E-mail :

Contactpersoon :

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

VERBINDT ZICH ERTOE DE ONROERENDE GOEDEREN GELEGEN AAN DE  
BERGENSESTEENWEG 438-440 TE KOPEN VOOR DE PRIJS  
VAN ..... €.

VERBINDT ZICH ERTOE OM IN GEVAL VAN AANVAARDING VAN DE OFFERTE DE  
VOORWAARDEN NA TE LEVEN VAN DE PARAGRAAF DIE IS OPGENOMEN IN HET  
BESTEK MET REFERENTIE 22-024.

Opgemaakt te :

Op :

Handtekening :



## Huurpand Bergensesteenweg 438

**Kadastrale inlichtingen** : Anderlecht, 6de divisie, sectie C, perceel nr. 222K3.

**Aanwijzingen voor het GBP** (Gewestelijk Bestemmingsplan) : Gemengde zone aan de rand van een structurerende ruimte.

**Terrein :**

- Situatie : terrein dat het huizenblok doorkruist ; de voorkant ligt aan de Bergensesteenweg en de achterkant kijkt uit op de Biestebroekkaai.
- Totale oppervlakte van het perceel : +/- 2 are 20 centiare.
- Ten opzichte van de rijweg : zelfde niveau.
- Oriëntatie voorgevel : noord-west.
- Tot op heden, bijna volledig bebouwd.

**Gebouw :**

- Typologie : Huurpand van twee verdiepingen op 6 niveaus, met een commerciële benedenverdieping aan de voorzijde, bijgebouwen en een kleine binnenplaats aan de achterzijde.
- Constructie : tussen 1919 en 1930, volgens het kadastraal uittreksel.
- Bestemming : huisvesting en handel.
- Hoofdgevel : +/- 6 meter.
- Bruto vloeroppervlakte : +/- 60 m<sup>2</sup> (huis) ; 130 m<sup>2</sup> (bijgebouwen/oplagplaatsen).
- Totale bruto woonoppervlakte : +/- 301,50 m<sup>2</sup>.
- Totale bruto oppervlakte : +/- 533 m<sup>2</sup>.
- Binnenplaats : +/- 30 m<sup>2</sup>.

	Bruto bewoonbare M <sup>2</sup>	Bruto niet-bewoonbare M <sup>2</sup>
Kelder		+/- 102,00 m <sup>2</sup>
Gelijkvloers (handel en uitklaringen)	+/- 60,00	
Tussenverdieping	+/- 60,00	
1 <sup>ste</sup> verdieping	+/- 65,00	
2 <sup>de</sup> verdieping	+/- 66,50	
3 <sup>de</sup> verdieping	+/- 50,00	
Bijgebouwen		+/- 130 m <sup>2</sup>
<b>Totalen (*)</b>	<b>+/- 301,50</b>	<b>+/- 232,00</b>

**Staat :**

Huurpand in een goede algemene staat (behalve handelszaak en bijgebouwen op het gelijkvloers en in de kelder).

De gemeente staat niet in voor de aangegeven grootte en de beschrijving van de gebouwen wordt louter ter informatie gegeven.

## Huis & Werkplaats Bergensesteenweg 440

**Kadastrale inlichtingen** : Anderlecht, 6de divisie, sectie C, perceel nr. 222W3 (huis) en perceel 222X3 (werkplaats).

**Aanwijzingen voor het GBP** (Gewestelijk Bestemmingsplan) : Gemengde zone aan de rand van een structurerende ruimte.

**Terrein :**

- Situatie : terrein dat het huizenblok doorkruist ; de voorkant ligt aan de Bergensesteenweg en de achterkant kijkt uit op de Biestebroekkaai.
- Totale oppervlakte van het perceel : +/- 2 are 33 centiare.
- Ten opzichte van de rijweg : zelfde niveau.
- Oriëntatie voorgevel : noord-west.
- Tot op heden, bijna volledig bebouwd.

**Gebouw :**

- Typologie : Huis van twee verdiepingen op 6 niveaus (dat beschouwd kan worden als een huurpand) met werkplaats/garage aan de achterkant.
- Constructie : tussen 1919 en 1930, volgens het kadastraal uittreksel.
- Bestemming : huisvesting (voorste deel) ; werkplaats (achterste deel).
- Hoofdgevel : +/- 6 meter.
- Bruto vloeroppervlakte : +/- 84 m<sup>2</sup> (huis) ; 149 m<sup>2</sup> (werkplaats/garage).
- Totale bruto woonoppervlakte : +/- 279 m<sup>2</sup>.
- Totale bruto oppervlakte : +/- 339 m<sup>2</sup> (huis) ; 149 m<sup>2</sup> (werkplaats/garage).
- Tuin/binnenplaats/terras : nihil.

	Bruto bewoonbare M <sup>2</sup>	Bruto niet-bewoonbare M <sup>2</sup>
Kelder huis		+/- 60,00 m <sup>2</sup>
Gelijkvloers huis	+/-84,00	
1 <sup>ste</sup> verdieping	+/- 65,00	
2 <sup>de</sup> verdieping	+/- 65,00	
3 <sup>de</sup> verdieping	+/- 65,00	
4 <sup>de</sup> verdieping (zolder)	Ter herinnering	
Werkplaats achterkant		+/- 149 m <sup>2</sup>
<b>Totalen (*)</b>	<b>+/- 279,00</b>	<b>+/- 209,00</b>

**Staat :**

Huis en werkplaats in een goede algemene staat.

De gemeente staat niet in voor de aangegeven grootte en de beschrijving van de gebouwen wordt louter ter informatie gegeven.