sogent

samen ontwikkelen we onze stad

VERKOOPDOSSIER

BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

VERKOOP VAN

TE ONTWIKKELEN WOONGEBIED

Staakstraat - Assenede

Assenede, eerste afdeling, sectie C nummer 175 K P0000

93 a 42 ca of 9.342 m²



Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Informatie 3
2.1. Kadastrale gegevens 3
2.2. Stedenbouwkundige gegevens 4
2.2.1. Gewestplan 4
2.2.2. Verdere informatieplicht 4
2.3. Pacht 4
2.4. Erfdienstbaarheden 5
2.5. Inlichtingen 5
2.5.1. Inlichtingen betreffende de verkoopprocedure: 5
2.5.2. Inlichtingen over de ontwikkelingsmogelijkheden: 5
2.5.3. Algemene inlichtingen 5
3. Verkoopprocedure 6
3.1. Wijze van verkoop 6
3.2. Minimum biedingsbedrag 6
3.3. Wijze van inschrijven 6
3.4. Procedureverloop 8
3.4.1. Openingszitting 8
3.4.2. Onderzoek biedingen 8
3.4.3. Beslissing over de biedingen 8
3.5. Privacy 9
4. Bijlagen 9

Voldersstraat 1, 9000 Gent BTW BE0367.300.594 09 269 69 00 sogent.be

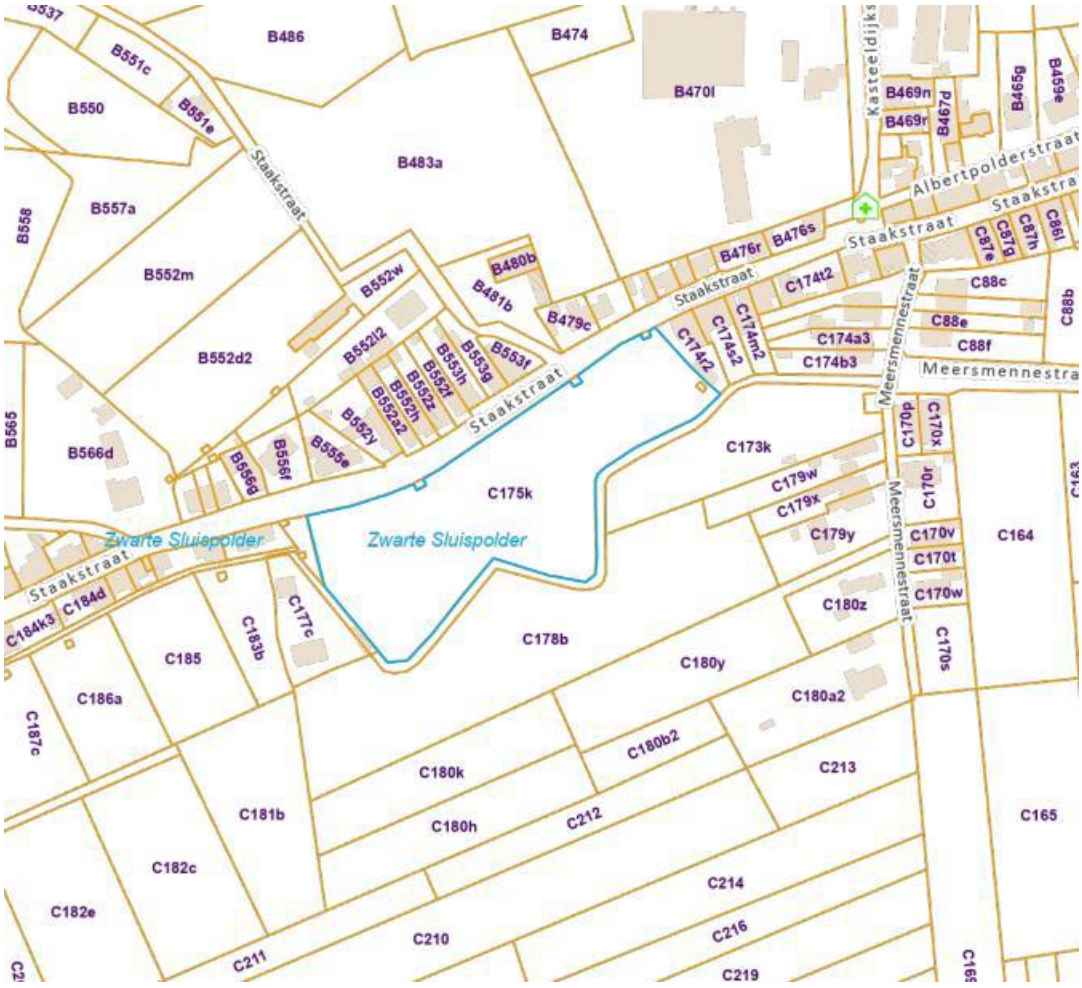
1. Inleiding

Deze verkoop betreft een perceel dat eigendom is van het OCMW van Gent. Een grond, gelegen in de Staakstraat in Assenede, kadastraal gekend als Assenede, 1ste afdeling Assenede, sectie C, nummer 175K met een kadastrale oppervlakte van 9.342 m². Dit perceel is volgens het gewestplan grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor een klein deel in agrarisch gebied (ongeveer 500 m²).

2. Informatie

2.1. Kadastrale gegevens

Het te verkopen perceel is gelegen in Assenede in de Staakstraat en kadastraal gekend als Assenede, 1ste afdeling Assenede, sectie C, nummer 175 K met een kadastrale oppervlakte van drieënnegentig are tweeënveertig centiare (93 a 42 ca).

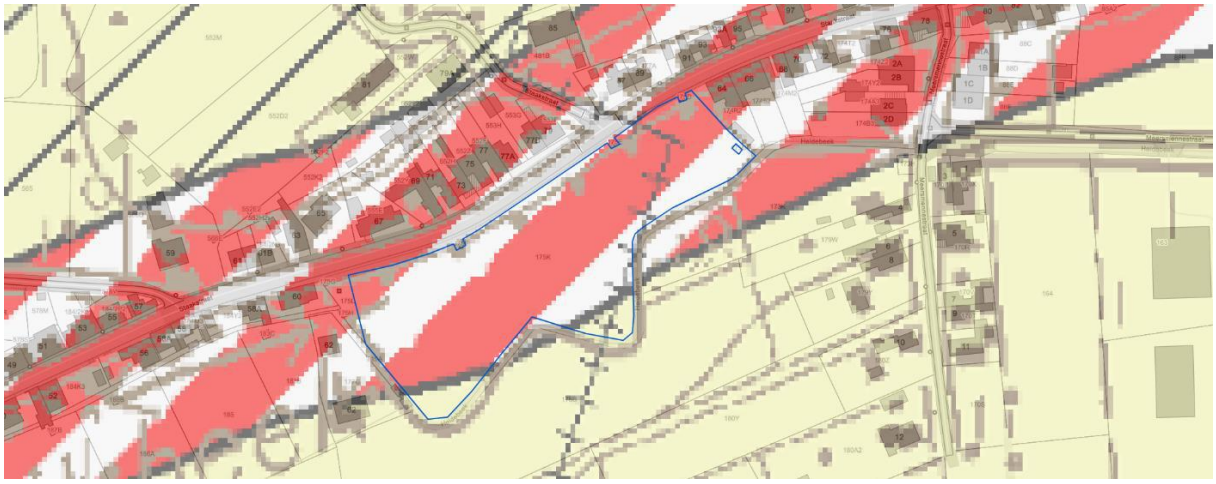


Uittreksel kadastraal plan (bron: CadGIS)

2.2. Stedenbouwkundige gegevens

2.2.1. Gewestplan

Volgens het gewestplan zijn deze grond grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor een klein deel in agrarisch gebied.



Uittreksel gewestplan (bron: Geopunt)

2.2.2. Verdere informatieplicht

Stedenbouwkundige inlichtingen en bodemattesten te raadplegen via de website van sogent www.sogent.be

2.3. Pacht

De verkoper verklaart dat het eigendom thans verpacht is aan de heren Patrick en Johan De La Rivière ingevolge aangetekende zending van 1 november 2000 houdende pachtoverdracht door hun ouders, de echtgenoten Arsène De La Rivière - Cortvriendt Juliette. Er bestond tussen hen een schriftelijke overeenkomst conform de afspraken gemaakt bij akte openbare verpachting verleden voor notaris Jacques Devos op 21 mei 1965. De koper moet de bestaande overeenkomsten eerbiedigen en verklaart er kennis van te hebben genomen. Hij zal het vrij gebruik ervan bekomen na behoorlijke opzegging en betaling van de prijzij en alle hoegenaamde vergoedingen aan de eventuele pachter toekomende krachtens het pachtdecreet, zonder verhaal tegen noch tussenkomst van de verkoper; de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

Overeenkomstig artikel 34 §3 van het pachtdecreet verklaart de verkoper dat naar zijn weten geen werken werden uitgevoerd door de pachter.

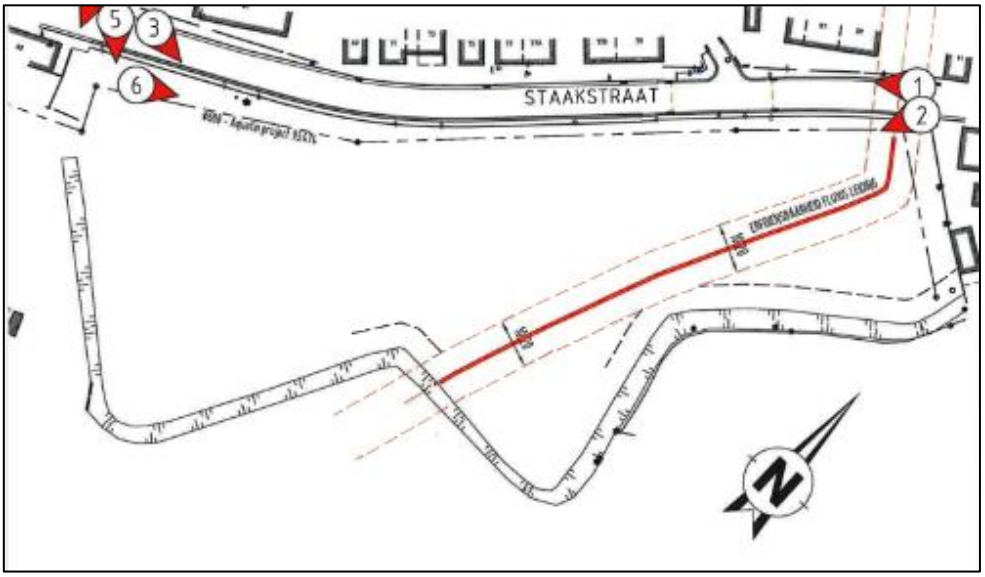
Bij akte verleden voor notaris Jan Verstraeten te Assenede op 4 november 2026 hebben de pachters verzaakt aan hun voorkooprecht.

Voldersstraat 1, 9000 Gent BTW BE0367.300.594 09 269 69 00 sogent.be

2.4. Erfdienstbaarheden

Het perceel is bezwaard met verschillende erfdienstbaarheden, namelijk:

- het perceel grenst ten zuiden/zuidoosten aan een waterloop, waardoor het voor een strook van 5 m vanaf de grens van de waterloop belast is met een erfdienstbaarheid van kuisrecht;
- zone ten noorden van het perceel van 10 meter ten voordele van Aquafin (akte d.d. 22 maart 1996 – notaris Verstraeten);
- zone van 10,20 meter ten voordele van Fluxys (akte d.d. 25 januari 1994 – notaris Sintobin)



Verdere details over de erfdienstbaarheden zijn opgenomen in de verkoopovereenkomst (bijlage 3).

2.5. Inlichtingen

2.5.1. Inlichtingen betreffende de verkoopprocedure:

sogent, Voldersstraat 1, 9000 Gent, 09 269 69 00, info@sogent.be

Contactpersoon: Leentje Goethals, leentje.goethals@sogent.be

2.5.2. Inlichtingen over de ontwikkelingsmogelijkheden:

Gemeente Assenede: voor meer informatie of vragen kan u terecht bij de stedenbouwkundig ambtenaar stedenbouw@assenede.be of 09 341 95 96

2.5.3. Algemene inlichtingen

Notega notarissen, Notaris Jan Verstraeten, Leegstraat 25, Assenede

Contactpersoon: Annelies Rutsaert, annelies.rutsaert@notega.be of 09 432 60 17

3. Verkoopprocedure

3.1. Wijze van verkoop

De goederen worden in opdracht van het OCMW van Gent verkocht volgens de verkoopprocedure 'bieden onder gesloten omslag' in uitvoering van de raadsbeslissing van 29 september 2026.
Door het indienen van een bod gaat de kandidaat-koper volledig akkoord met de procedure en de in onderhavig document opgenomen regels en voorwaarden.
Het biedingsformulier is terug te vinden als bijlage 1 en 2.
Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen **uiterlijk dinsdag 26 januari 2027** om **14 uur** en worden opengemaakt door de dossierbeheerder(s) van sogent. Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.
Het OCMW van Gent behoudt steeds de vrijheid om een bod al dan niet te aanvaarden.

3.2. Minimum biedingsbedrag

Deze objectieve verkoop start aan een minimum biedingsbedrag. Biedingen lager dan dit bedrag zullen bijgevolg niet geldig zijn.

Het minimum bod bedraagt **648.000,00 euro** (exclusief registratierechten, aktekosten en btw).

3.3. Wijze van inschrijven

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (als bijlage). Het bod dat door een kandidaat-koper uitgebracht wordt, is bindend en definitief.

Kandidaat-kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de conformiteit en de volledigheid van de ingediende documenten. Een bod dat wordt uitgebracht met een biedingsformulier dat onvolledig of niet conform is zal als ongeldig worden beschouwd.

Een kandidaat-koper kan maar één bod indienen. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient, wordt enkel rekening gehouden met het hoogste regelmatige bod.

Zowel meerderjarige natuurlijke personen die handelingsbekwaam zijn als rechtsgeldig vertegenwoordigde rechtspersonen kunnen een geldig bod onder gesloten omslag uitbrengen.
De bieding wordt als **regelmatig** beschouwd als:

1. Het **standaard biedingsformulier** correct ingevuld wordt door onderaan de datum, de handtekening, de naam en de contactgegevens van elke bieder in te vullen.
2. **Volgende documenten zijn bijgevoegd:**

Voor natuurlijke personen

- Kopie van de geldige identiteitskaart of vreemdelingenkaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat-koper;
- Gehuwde kandidaat-kopers dienen beiden het biedingsformulier te ondertekenen en een kopie van hun trouwboekje en eventueel huwelijkscontract bij te voegen;
- **In tweevoud**: een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

Voldersstraat 1, 9000 Gent BTW BE0367.300.594 09 269 69 00 sogent.be

Voor rechtspersonen

- Statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad (of overeenstemmende documenten voor buitenlandse rechtspersonen) van de rechtspersoon/kandidaat-koper;
- Kopie van de identiteitskaarten en/of vreemdelingenkaarten van de vertegenwoordigers van de onderneming volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de vertegenwoordiger volmacht heeft om de onderneming tot de aankoop te verbinden;
- **In tweevoud**: een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

3. Het biedingsformulier en de gevraagde documenten worden in een ondoorzichtige omslag gestoken die volledig en goed afgesloten is. Buiten op de omslag wordt vermeld:
    - Op de voorzijde: "**BOD STAAKSTRAAT ASSENEDE**, sogent/OCMWPA, Voldersstraat 1 te 9000 Gent";
    - Op de achterzijde: Naam en adres van de kandidaat-koper(s);
    - Zowel op de voor- en achterzijde vermelden: "OMSLAG NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag".

Indien de bieding per post wordt verzonden, wordt de gesloten omslag in een tweede omslag gestoken.

Sogent vraagt, bij gebrek aan één of meerdere van bovenvermelde regelmatigheidsvereisten, de ontbrekende stukken op of verzoekt de kandidaat-koper de ontbrekende gegevens aan te vullen. De kandidaat-koper moet de ontbrekende stukken en/of gegevens aanleveren ten laatste tegen het einde van de periode van het onderzoek van de biedingen. Een onregelmatig bod, dat niet tijdig wordt aangevuld met de gevraagde stukken, wordt van de procedure uitgesloten.

Een bod moet naast de regelmatigheidsvereisten ook aan volgende **geldigheidsvereisten** voldoen, zonder dewelke het onvermijdelijk van de procedure zal worden uitgesloten:

1. Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;
2. Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands;
3. Het bod moet worden uitgebracht in de munteenheid euro en moet een concreet bedrag inhouden, met andere woorden: een bod dat wordt gekoppeld aan een ander bod is ongeldig (bijvoorbeeld: "1.000,00 euro meer dan het hoogste bod");
4. Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs;
5. Indien één bod gezamenlijk door verschillende partijen wordt uitgebracht, mag het biedingsbedrag niet worden opgesplitst en is elke partij hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk voor het gehele bedrag;
6. De bieding moet tijdig aankomen bij sogent. De bieding onder gesloten omslag kan worden afgegeven bij sogent tegen ontvangstbewijs of worden opgestuurd (aangetekend of niet

Voldersstraat 1, 9000 Gent BTW BE0367.300.594 09 269 69 00 sogent.be

aangetekend). De verantwoordelijkheid van het afleveren van de omslag ligt geheel bij de inschrijver. Laattijdige afgifte of ontvangst leidt tot ongeldigheid van het bod.

Indien niet cumulatief aan bovenvermelde regelmatigheids- en geldigheidsvereisten wordt voldaan binnen de afgesproken tijdspanne, zal het bod als ongeldig worden beschouwd.

3.4. Procedureverloop

3.4.1. Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent) op **dinsdag 26 januari 2027** om **14 uur.**

Het openen van de biedingen kan door **iedereen** bijgewoond worden. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

- De dossierbeheerder(s) van sogent;
- Eventueel de vertegenwoordigers van het OCMW van Gent.

Na het openen van de biedingen zal sogent de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid.

3.4.2. Onderzoek biedingen

In deze fase controleert sogent de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen. Sogent neemt voor deze fase maximaal drie kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af op vrijdag 29 januari 2027 om 12 uur.

Bij controle van de **regelmatigheid** kan sogent, tot uiterlijk donderdag 28 januari 2027 om 16 uur, kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze onderzoeksperiode (loopt af op vrijdag 29 januari 2027 om 12 uur) nog bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig (binnen deze drie kalenderdagen na de opening der biedingen) aanvullen van de regelmatigheid leidt tot ongeldigheid van het bod.

Elke kandidaat-koper wordt op het einde of tijdens de duur van dit onderzoek **per mail** op de hoogte gebracht van het resultaat van het gedane bod.

3.4.3. Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de biedingen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen.

a) Geen enkele geldige bieding – inhouden

Wanneer er uiterlijk op **dinsdag 26 januari 2027** geen enkele geldige bieding wordt ingediend, wordt de verkoop ingehouden.

b) Eén of meer geldige bieding – verkoop

- Indien er slechts één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten met deze kandidaat-koper.
- Indien er meerdere geldige biedingen worden ontvangen zal er worden verkocht aan de hoogste bieder.

- Indien twee of meerdere kandidaat-kopers hetzelfde bod indienen, en dit bod is het hoogste, zullen deze kandidaat-kopers ten gepaste tijde worden uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen op de kantoren van sogent. Deze procedure zal dan telkens herhaald worden tot er slechts één bod het hoogste is.

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan het OCMW van Gent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient de koper de waarborg ten bedrage van 10% van de prijs te betalen op de derdenrekening van de notaris van de verkoper. De intresten op dit bedrag worden vrijgemaakt in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte. Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. De koper verbindt zich ertoe het saldo te zullen betalen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.

De getekende onderhandse verkoopovereenkomst wordt binnen vier maanden na ondertekening door het OCMW van Gent bevestigd door een authentieke akte.

Elke partij heeft het recht op de vrije keuze van notaris. Het optreden van meerdere notarissen geeft geen aanleiding tot een verhoging van de kosten. De verkoper, het OCMW van Gent, heeft als haar notaris in deze verkoop Notaris Jan Verstraeten van Notega Notarissen (Leegstraat 25 in Assenede) aangesteld.

3.5. Privacy

Sogent handelt steeds in overeenstemming met de geldende regelgeving inzake gegevensbescherming ; (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als ‘GDPR’ of ‘AVG’) (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

4. Bijlagen

Bijlage 1_Biedingsformulier natuurlijke personen
Bijlage 2_Biedingsformulier rechtspersonen
Bijlage 3_Onderhandse verkoopovereenkomst (in twee exemplaren!)

Voldersstraat 1, 9000 Gent BTW BE0367.300.594 09 269 69 00 sogent.be