

LOSSCHAERT / DE PLUIM ZWEVEGEM
VERKOOPSVORWAARDEN



Woningen met een atelier, september 2021 - bijlage 2

COLOFON

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be
ondernemen@leiedal.be

Redactie:
Tine Claeys
tine.claeys@leiedal.be

Petra Decant
petra.decant@leiedal.be

Julie Vanmeenen
julie.vanmeenen@leiedal.be

TERMINOLOGIE VOORWAARDEN

Hieronder wordt de terminologie weergegeven verklarend aan de verkoops- en inplantingsvoorwaarden die zullen worden opgenomen in de verkoopsakte met de bedrijven.

- Bedrijventerrein De Pluim of De Pluim: het Bedrijventerrein De Pluim is bestemd als regionaal bedrijventerrein, lokaal bedrijventerrein (kleine en middelgrote ondernemingen) en voor aan het wonen verwante functies.
- Verkaveling Losschaert: De verkaveling waarvoor Leiedal op 14 oktober 2016 een verkavelingsvergunning verkreeg van Ruimte Vlaanderen met kenmerk 5.00/34042/13.03.1 voor het verkavelen van een gebied tussen de Hinnestraat en De Pluim en oostelijk nog verder uit te breiden. Het plangebied vormt de overgang tussen Bedrijventerrein De Pluim en Verkaveling Losschaert.
- Verkaveling Ateliers: de verkaveling 'Atelierzone Losschaert' in Zwevegem goedgekeurd door de gemeente Zwevegem op 02/07/2018 met nummer 2018/48. De deelzone van het bedrijventerrein De Pluim waarop onderhavige voorwaarden betrekking hebben.
- Voorwaarden De Pluim: de Voorwaarden De Pluim zijn de verkoopsvoorwaarden en de inplantingsvoorschriften voor het bedrijventerrein De Pluim met inbegrip van de woningen met een atelier, inclusief bijlages. Voor de inplantingsvoorschriften en de bijlages zijn er drie versies van toepassing respectievelijk voor de Regionale Zone, de Zone Kmo en de Verkaveling Ateliers.
- RUP: het plangebied maakt deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk, dat definitief werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 20 januari 2006 en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 14.1 Losschaert, definitief vastgesteld op 26 augustus 2010, hierna beide gezamenlijk genoemd RUP. De verordende plannen kunnen teruggevonden worden in bijlages 4A en 4B.
- Verkavelingsplan: het verordend grafisch plan van de Verkaveling Ateliers zoals weergegeven in bijlage 4C.
- Elk lot in de Verkaveling Ateliers, beschikt conform het Verkavelingsplan over volgende onderdelen:
 - Zone voor aan het Wonen Verwante functies met als onderdeel een Atelierzone
 - Woonzone met Woning (hoofd- en nevenvolume), Tuinzone en Zone voor Carports/autostaanplaatsen (uitgezonderd lot 7).
- Ontsluiting: de Ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een nieuwe openbare weg, Pluim genaamd. Deze insteek is aangelegd vanaf de gewestweg N391 en heeft een lusstructuur. De Ontsluiting kan opgesplitst worden in de Hoofdtoegangsweg, de Oostelijke Weg, de Kmo-dreef en de Regionale Dreef zoals aangeduid op het Plan Voorschriften.
- Rooilijn: de Rooilijn is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.
- Openbare Zijberm: de Openbare Zijberm is de strook openbaar domein tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn.

- Openbaar groen: het groen op het openbaar domein dat aangeplant wordt door en op kosten van Leiedal overeenkomstig het Aanlegschemo Groen opgenomen als bijlage 6 met onderscheid tussen:
 - Openbaar groen A: gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud niet ten laste zijn van de kopers.
 - Openbaar groen B: gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud ten laste zijn van de kopers.
 - Het groen in parkeerstrips behoort niet tot het Openbaar groen.
- Nazorgmanagement of NZM: het Nazorgmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit en het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen centraal staan in functie van het behoud van het kwaliteitsniveau. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Leiedal en de kopers. Onder Nazorgmanagement wordt onder meer verstaan het sturen van de inrichting en het beheer van een bedrijventerrein, met als doel het verkrijgen van een blijvend hoog kwaliteitsniveau van openbare en private ruimte. Toezicht op de naleving van de Voorwaarden De Pluim maakt eveneens deel uit van het Nazorgmanagement.
- Basispakket: het Basispakket is het pakket aan diensten van het Nazorgmanagement. Deze diensten beogen in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van De Pluim te waarborgen op langere termijn. Het Basispakket kan onder meer en bijvoorbeeld betrekking hebben op het onderhoud van de groenaanleg, onderhoud van het openbaar domein tussen de Rooilijn en rijweg, beveiliging, gezamenlijke energieaankoop, vervoersmanagement...
- De Bijdrage: de bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket en jaarlijks aan Leiedal verschuldigd vanaf de datum van het verlijden van de authentieke verkoopakte.
- Parkmanagement: een pakket van diensten uitgevoerd door de Vzw De Pluim. Deze diensten vormen een duidelijke meerwaarde voor de kopers en in het algemeen voor de op De Pluim gevestigde bedrijven. Welke diensten in concreto onderdeel vormen van de dienstverlening wordt beslist door de Vzw, op de wijze zoals bepaald in de statuten.
- Instandhouding: Instandhouding omvat onder meer onderhoud, herstelling, beheer en vervanging.
- De Gemeente: de Gemeente Zwevegem.
- Netto Verkoopbare Oppervlakte: deze wordt berekend als de som van de oppervlakte van alle percelen op De Pluim die te koop worden aangeboden of reeds verkocht zijn.
- Vzw: de vereniging zonder winstoogmerk die wordt opgericht om de bedrijven op De Pluim te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke initiatieven te ondernemen. De volledige en concrete werking van de Vzw wordt verder uitgewerkt in de Statuten van de Vzw (bijlage 2).
- Openbaar Domein: het geheel van de goederen met een publieke bestemming die toebehoren aan de Gemeente of Leiedal. Het Openbaar domein bestaat onder andere uit: de Hoofdtoegangsweg, de Oostelijke Weg, de Regionale Dreef, de Kmo-dreef, het Openbaar Groen, de Waterbufferbekkens en de Openbare Zijberm.



DEEL I: VERKOOPS VOOR WAARDEN

INHOUDSOPGAVE

1.	COLOFON	2
2.	TERMINOLOGIE VOORWAARDEN	3
3.	DEEL I: VERKOOPSVORWAARDEN	7
3.1.	TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN.	7
3.2.	TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT.	15
3.3.	TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING....	18
3.4.	TITEL 4 NIHIL.	19
3.5.	TITEL 5 VZW DE PLUIM.	19

DEEL I: VERKOOPSVORWAARDEN

TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, welgekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in onderhavige akte uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één twintigste.

Artikel 2

De kopers krijgen, met inachtneming van de in deel I en II van de in onderhavige voorwaarden (inclusief bijlages) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De kopers zullen rechtstreeks met hun burens, uitsluitend op eigen risico en voor eigen rekening, en zonder tussenkomst van of verhaal tegen Leiedal, de gemeenzaamheden moeten regelen van de muren en/of tuinmuren en/of afsluitingen die op de scheidingslijnen kunnen opgericht worden, gelijkvormig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

Artikel 3 Openbare voorzieningen

De openbare voorzieningen van het Bedrijventerrein De Pluim betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen, namelijk:

- de rijweg;
- openbare verlichting;
- gescheiden rioolstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit - middenspanning (minimum gegarandeerd vermogen 630 kVA)
- elektriciteit - laagspanning (minimum gegarandeerd vermogen 25 kVA)
- gas - middendruk (minimum gegarandeerd vermogen 40 m³/u)
- informatie- en communicatiesignalen (o.a. coax en glasvezel)

Deze openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) werden door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden: ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

De openbare voorzieningen van de Verkaveling Losschaert zijn reeds zichtbaar aanwezig op het terrein. Er zijn geen nutsleidingen aanwezig in de Vanhemmens Hoestraat aan de zijde van de Verkaveling Ateliers.

De openbare voorzieningen van de Verkaveling Ateliers betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen. Het gemeentebestuur behoudt zich steeds principieel het recht voor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verlenen zolang de infrastructuur niet is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen door haar gesteld. Voor zover deze openbare nutsvoorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, zal Leiedal, naar best vermogen, bij de betrokken nutsmaatschappijen er op aandringen om deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren.

De openbare nutsvoorzieningen worden door de diensten van de betrokken nutsmaatschappijen aangelegd zonder kosten

voor de kopers (met andere woorden deze zijn in de verkoopprijs inbegrepen), met uitzondering van de volgende elementen die niet in de verkoopprijs inbegrepen zijn:

- aansluiting van het Goed op de openbare nutsvoorzieningen. Voor de percelen waarvan (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn langs de andere zijde van de wegenis, geldt als principe dat de kosten voor de eventuele onderboring van het wegdek ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze ten laste neemt;
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de aanleg van de Verkaveling Ateliers voorzien;
- aanlegkosten voor openbare nutsvoorzieningen op privaat terrein;
- de kosten voor de aanleg van de opritten, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de openbare weg;
- de kosten voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen. De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare verlichtingspalen. Voor verplaatsing van openbare verlichtingspalen zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Artikel 4

4.1. Bouw- en ingebruiknameverplichting

De oprichting van de gebouwen en alle daarmee samengaannde werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

Bouwverplichting

De kopers zijn verplicht op het gekochte Goed gezamenlijk zowel een Woning als een Atelier op te richten. Deze bouwwerken (minstens de aanleg van de funderingen) dienen gestart te zijn uiterlijk binnen de 3 [drie] jaar vanaf de datum van de authentieke akte. Zodra de uitvoering van de bouwwerken is aangevat, dient deze op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De bouwwerken moeten conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, uitgevoerd worden en zullen moeten winddicht zijn uiterlijk binnen de 4 [vier] jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

De Woning en het Atelier zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.

Bewoningsverplichting woning

Minstens één van de kopers of minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient de woning zelf te betrekken, uiterlijk binnen een termijn van 4,5 [vier en een half] jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Minstens één van de kopers of, minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient zich t.a.v. Leiedal te verbinden de woning gedurende minstens 1 [één] jaar zelf te bewonen. De vestiging van domicilie geldt hiervoor als bewijs. De kopers zijn ertoe gehouden om zelf het bewijs van bewoning aan te reiken. De kopers dienen daartoe op eigen initiatief en kosten binnen de twee maanden na het betrekken van de woning een attest, verklaring, afschrift van domicilie en, indien van toepassing, een bewijsstuk van de familiale band aan Leiedal over te maken.

Ingeval van niet-naleving van één of meerdere van de bovenstaande verplichtingen zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij maximaal 1 [één] maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren. Indien dit niet binnen de gestelde termijn gebeurt, zal aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn zoals hierna bepaald tot voldaan is aan de voorwaarden; dit laatste onverminderd de mogelijkheid tot uitoefening door Leiedal van het "Recht van Wederinkoop" zoals hierna beschreven in ["Recht van Wederinkoop"], met dien verstande dat de schadevergoeding per dag blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de authentieke akte van wederinkoop.

Het bedrag van de schadevergoeding dat in een bepaald jaar van toepassing is, wordt bekomen door het (basis)bedrag van 50,00 (vijftig) euro/dag op één januari van dat jaar te indexeren op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen en dit overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{50,00 \text{ euro/dag} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan :

- onder "basisbedrag" het bedrag van 50,00 [vijftig] euro/m² zijnde vastgesteld in referentiemaand januari 2020; en
- onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december 2019; en
- onder het "aangepast indexcijfer" het indexcijfer van de maand december van het vorig jaar.

Het bedrag van de schadevergoeding zal in ieder geval minimaal 5,00 (vijf) procent van de koopsom van de grond bedragen.

Leiedal kan evenwel, op schriftelijk verzoek van de kopers, om gegronde en bewezen redenen, een afwijking toestaan op de bouw- en bewoningsverplichting.

4.2. Bouwplannen - Duurzaamheidsadvies BAS - Architectenpool

4.2.1. Bouwplannen

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de Gemeente in te dienen, dienen de kopers de bouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voor te leggen. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door Leiedal worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege Leiedal met de bouwplannen geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

4.2.2. Duurzaamheidsadvies BAS

De kopers kunnen éénmalig deskundig advies inwinnen bij de vzw BAS (Berekening en Advies bij Slim Bouwen, dit is een kenniscentrum met expertise op vlak van toekomstgericht en energiezuinig bouwen) of een andere door Leiedal aan te duiden adviesinstantie voor de bouw van de Woning, dit binnen de 3 [drie] jaar na de authentieke akte, die naast adviesverlening de bouwplannen screent met aandacht voor inplanting en oriëntatie, isolatie, ventilatie, duurzame materialen en energiezuinige technieken.

De kostprijs voor het inwinnen van het advies van vzw BAS of een andere door Leiedal aan te duiden adviesinstantie wordt gedragen door Leiedal, de provincie West-Vlaanderen en/of de Gemeente.

4.2.3. Architectenpool

De kopers van de loten zijn verplicht een architect te kiezen uit de architectenpool, zoals samengesteld door Leiedal op het ogenblik van het afsluiten van de aankoopverbintenis. Leiedal bezorgt aan de kopers een overzicht van de ontwerp bureaus en/of architecten die opgenomen zijn in de geldende architectenpool. De architectenpool is een initiatief van de intercommunale Leiedal, WVI, de provincie West-Vlaanderen, Vlaamse Landmaatschappij en het team Vlaamse Bouwmeester om een bijdrage te leveren aan meer ruimtelijke kwaliteit in de provincie, hierna genoemd "Architectenpool".

In dit verband informeert Leiedal de kopers er van dat tegelijk met de selectie van de Architectenpool, door Winvorm eveneens regels werden vastgelegd rond de door de architecten te hanteren erelonen en ereloonpercentages, en wel als

volgt :

- het ereloonpercentage is vastgelegd op 7,33 % op het totale bedrag van de bouwkost exclusief btw.
- dit ereloon omvat de 'volledige architectenopdracht' voor de bouw van een Woning en Atelier: de voorafgaande studiefase, het aanpassen van het voorontwerp, de opmaak en begeleiding van het stedenbouwkundig dossier en aanbestedingsdossier, de opmaak van het bestek, de leiding der werken, de eindafrekening, de voorlopige en definitieve oplevering en de opvolging tijdens de waarborgtermijn. Dit ereloon omvat niet de veiligheidcoördinatie, eventuele stabiliteitsstudie, eventuele studies voor technieken, epb-berekeningen...
- indien de werken niet met globale aanneming worden uitgevoerd, worden de erelonen met 1,50 [anderhalf] procent van de prijs van de aannemingen verhoogd.

De kopers verbinden er zich toe de architecten correct te vergoeden volgens de hierboven beschreven bepalingen.

Uitzonderingen op de verplichte keuze van een architect uit de Architectenpool, kunnen enkel, mits voorafgaand schriftelijk akkoord hierover vanwege Leiedal, toegelaten worden ingeval de kopers zelf of broer, zus, vader, moeder, dochter of zoon optreden als architect.

De kopers zijn volledig vrij in de keuze en aanstelling van een architect uit de Architectenpool, met wie zij onder hun verantwoordelijkheid en op hun kosten, de samenwerking(en) en afspraken dienen te regelen. Dit is buiten elke tussenkomst van Leiedal noch elk verhaal op Leiedal.

Artikel 5

In geval van niet - naleving van één of meerdere voorwaarden en/of voorschriften (Verkavelingsvoorschriften of Contractuele inplantingsvoorschriften) zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij één maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren. Indien dit niet gebeurd is, is een schadevergoeding verschuldigd aan Leiedal.

Het niet naleven van de voorwaarden en voorschriften, omvat onder meer, zonder limitatief te zijn:

Type 1: inbreuken die hersteld of in orde gebracht kunnen worden(m.a.w. inbreuken op gestelde termijnen, vertraging in uitvoering...)

- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen zoals voorzien in artikel 4.1 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- niet-betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder artikel 7 Deel I, Titel 1, en uiteengezet onder Deel I, Titel 3 hierna;
- niet (tijdige) betaling van de facturen voor herstelling van het Openbaar Domein;
- ...

Type 2: kleine inbreuken op bepaalde verplichtingen

- afwijken van de minimum opgelegde diepte van een parkeerplaats;
- de uitvoering van de niet overdekte parkeerplaats(en) in andere materialen dan waterdoorlatende materialen.

Type 3: grote inbreuken op bepaalde verplichtingen

- niet naleving van de verkavelingsvoorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning van 2 juli 2018 met kenmerk OMV_2018000737;
- de niet-naleving van de inplantingsvoorschriften zoals uiteengezet in Deel II hierna;
- het niet aanleggen en het niet behouden van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het verrichten van de handelingen vermeld in artikel 7, Deel I, Titel 1 (vervreemding, vestiging zakelijke rechten...), zonder de vereiste voorafgaande toelating van Leiedal;

zal Leiedal automatisch en van rechtswege gerechtigd zijn op een schadevergoeding:

- hetzij € 50,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van € 25.000,00;
- hetzij € 1.500,00 voor kleine inbreuken;
- hetzij € 5.000,00 voor grote inbreuken.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd. Voormelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit:

- van het recht van wederinkoop;
- van andere sancties en andere (schade)vergoeding vermeld in deze voorwaarden.

Artikel 6. Recht van wederinkoop

6.1.

Gedurende een periode van 5 [vijf] jaar, die een aanvang neemt de dag na het verlijden van de authentieke akte, behoudt Leiedal zich het recht voor om, overeenkomstig de artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het Goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

- (I) er geen aanvang werd genomen met de bouwverplichting, of de bouwwerken niet werden beëindigd overeenkomstig de voorwaarden en binnen de termijn bepaald in artikel 4; of
- (II) de bouwwerken niet betrokken werden overeenkomstig de voorwaarden en termijn bepaald in artikel 4; of
- (III) het aangekochte Goed (met de eventuele reeds opgerichte constructies) zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Leiedal vervreemd wordt binnen de termijn zoals hierna bepaald in "Beperkingen van het vervreemdingsrecht".

6.2.

Leiedal zal het recht van wederinkoop, als bedoeld in 6.1., slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) op het Goed retroactief tenietgedaan en wordt Leiedal geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in 6.5. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 4 [vier] maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van Leiedal zijn.

6.3.

Indien Leiedal het recht van wederinkoop als bedoeld in 6.1. uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de aankoopverbintenis, respectievelijk authentieke koopakte tussen Leiedal en de kopers, vermeerderd met de wettig gemaakte kosten van de verkoop.

6.4.

Voor het geval Leiedal gebruik zou maken van haar hierbij bedongen recht van wederinkoop, verbindt Leiedal zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

6.5.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als een niet-risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving [op heden het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij, voor zoveel als nodig conventioneel ook de uitoefening van het recht van wederinkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet wordt beschouwd], zal de overeenkomstig 6.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed, of dat dit goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Indien de overdracht daarentegen wel aanzien dient te worden als een risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving, zal Leiedal een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige.

Hiertoe zal Leiedal onverwijld na de uitoefening van haar recht van wederinkoop opdracht geven. De resultaten van dit oriënterend onderzoek zullen meegedeeld worden aan de kopers. De staalname dient tegensprekelijk te verlopen en zal hoe dan ook dienen te gebeuren uiterlijk binnen de maand na uitoefening van het recht van wederinkoop. Wanneer de kopers ondanks het verzoek om aanwezig te zijn bij de staalname, niet aanwezig zijn, kunnen zij achteraf de bevindingen op basis van deze staalname en/of de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek niet aanvechten omwille van het zogezegd eenzijdig karakter.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die Leiedal heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald. Indien OVAM daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend (en desgevallend beschrijvend) bodemonderzoek van oordeel is dat Leiedal dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van alle bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen.

Nadat alle door OVAM in het kader van de sanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) en/of kredietinstellingen worden betaald.

In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en/of van de bodemsanering dekt, zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) het verschil tussen beide bedragen aan Leiedal verschuldigd zijn.

De kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) zullen het verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

Artikel 7. Doorverkoop

7.1.

Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Leiedal.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen.

De toestemming wordt gevraagd per aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

Leiedal deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 7.2 hierna.

De kopers zullen, naar aanleiding van de aanvraag tot het schriftelijk akkoord vanwege Leiedal, steeds een vergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn in de gevallen en onder de voorwaarden, zoals uiteengezet in Deel I, Titel 3 hierna.

Het is de kopers niet toegelaten om gedeeltes van het perceel afzonderlijk te vervreemden. Een vervreemding van het perceel dient steeds over het volledige perceel te gaan.

7.2.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 6 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in Deel I en van de inplantingsvoorschriften vervat in Deel II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

7.3.

Beperking van het vervreemdingsrecht

Binnen de termijn van 1 [één] jaar te rekenen vanaf de datum van vestiging van domicilie, is het de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het Goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het Goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap...

Ongeacht elke andere maatregel is de niet-gemachtigde verkoop of vervreemding niet tegenwerpelijk tegenover Leiedal.

Artikel 8. Recht van voorkoop

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zal Leiedal een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband verbinden de kopers zich ertoe Leiedal per aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

Leiedal zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Indien Leiedal haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan Leiedal tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan Leiedal werden meegedeeld.

Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkopen tegen de prijs en de voorwaarden die aan Leiedal werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

Onverminderd andere sancties, zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), bij miskening van het recht op voorkoop van Leiedal, gehouden zijn tot vergoeding van alle door Leiedal hierdoor geleden schade en gemaakte kosten.

Artikel 9. Herstelling van het Openbaar Domein - Werfinrichting

Tijdens de werffase moeten alle redelijke maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat er schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein. Deze inrichting van het openbaar domein omvat zowel de aangelegde wegenis als de omliggende groenzone, eventuele aanplantingen, fiets- en voetgangerswegen, ondergrondse infrastructuur...

Ingeval het openbaar domein, onder andere de boordstenen, het wegdek, het voetpad, de parkeer- of groenstrook en de openbare zijbermen, door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren van de bouwwerken of het aanleggen van de toegang tot het Goed), zal Leiedal aan een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

De werf moet op eigen terrein ingericht worden. Plaatsing van eventuele kranen, cabines, tijdelijke opslag van bouwmaterialen... moet dus op het eigen perceel gebeuren. Inname van het openbaar domein in functie van deze werfinrichting is niet toegestaan.

Leveringen van materiaal d.m.v. mobiele kranen... zijn toegestaan indien deze beperkt zijn in de tijd, de hinder voor de aanpalenden zoveel als mogelijk geminimaliseerd wordt en er geen schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein (zie hoger).

Deze voorzorgsmaatregelen en regels m.b.t. de inrichting van het openbaar domein en de werfinrichting moeten steeds nageleefd worden, ongeacht wie eigenaar is van deze publieke delen (zijnde in eerste fase Leiedal, of in een latere fase de gemeente - na overdracht van het openbaar domein aan de gemeente).

Artikel 10

Het niet uitoefenen door Leiedal in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze voorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

Artikel 11

Alle kosten, lasten, belastingen, opmetingskosten, rechten en erelonen voor het opmaken en het verlijden van huidige authentieke akte, alsook de verkavelingsakte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 12

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst zijn uitsluitend de Rechtbanken van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bevoegd.

Artikel 13

De kopers zullen de bepalingen en voorschriften, waaraan de verkaveling is onderworpen, moeten eerbiedigen, zoals deze werden bepaald of zullen bepaald worden door de bevoegde overheid in het kader van de goedkeuring en de vergunning van de verkaveling.

De kopers verlenen voor zichzelf en rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht aan Leiedal om namens hen, na het bekomen van een verkavelingswijziging goedgekeurd door de bevoegde overheid, alle nodige wijzigende of aanvullende verkavelingsakten te tekenen.

Leiedal behoudt zich het recht voor (aldus voor haar overblijvende gronden) te allen tijde betreffend verkavelingsplan en de daaraan verbonden voorschriften te wijzigen wanneer zij het noodzakelijk of nuttig acht. Zulks wordt uitdrukkelijk aanvaard door de kopers.

TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT

Informatief deel

(1) NZM als wezenlijke voorwaarde

Nazorgmanagement (afgekort "NZM") wordt op een bindende wijze voor alle kopers ingevoerd. De uitwerking van de regeling met betrekking tot NZM, die zal worden toegepast op de Pluim, zal gebeuren door Leiedal. Het aanvaarden door de kopers van de door Leiedal uitgewerkte NZM-regeling alsook het aanvaarden van de levering van alle daarmee verband houdende diensten, zijn een wezenlijke voorwaarde voor de verkoop door Leiedal van een perceel aan de kopers.

(2) Diensten.

NZM omvat een pakket aan diensten, het Basispakket, hierna nader omschreven onder (3) "Basispakket". Deze diensten beogen in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van de Pluim te waarborgen op langere termijn. Toezicht op de naleving van de verkoopsvoorwaarden maakt eveneens deel uit van het Nazorgmanagement. Deze diensten worden geleverd aan de kopers door of in opdracht van Leiedal. Leiedal staat in voor de opvolging van deze diensten.

(3) Basispakket

Het Basispakket bestaat uit drie types van diensten:

- diensten m.b.t. Instandhouding van het Openbaar Groen B;
- diensten m.b.t. Instandhouding van bewegwijzering;
- diensten m.b.t. het gebruik en Instandhouding van het Fietspendelsysteem, in de mate dit geïmplementeerd wordt.

Onder Instandhouding wordt onder meer begrepen: instandhouding, onderhoud, herstelling, beheer en vervanging.

Instandhouding Openbaar groen B

Om de uniformiteit te garanderen alsook om schaalvoordelen te realiseren, zal de Instandhouding van het Openbaar groen B door éénzelfde groenaannemer worden uitgevoerd.

In Deel I artikel 14.4 louter ter informatie, is een beschrijving opgenomen met een plan (bijlage) waarop de wijze en frequentie van het onderhoud van het gras, bomen en hagen is beschreven, zoals nu voorzien. In het kader van het globaal Nazorgmanagement bepaalt Leiedal autonoom of de wijze van het onderhoud of de frequentie moet worden aangepast.

Instandhouding Bewegwijzering

Er wordt een bewegwijzeringssysteem voorzien op drie niveaus:

- bewegwijzering aan de ingang van de Pluim, door middel van onder meer een totem met aanduiding van de naam;
- intern in de Pluim, zelf in functie van de verkeersgeleiding;
- en op perceelsniveau: inbegrepen in de verkoopprijs voorziet Leiedal voor de koper een naambord met geïntegreerde brievenbus.

Experiment Fietspendelsysteem - gebruik en Instandhouding

In overleg met de bedrijven, kan Leiedal een fietspendelsysteem organiseren op het bedrijventerrein Evolis en De Pluim gezamenlijk. Bij aanvang van het experiment zal de forfaitaire vergoeding voor het gebruik bepaald worden.

Artikel 13 Aanvaarding van de NZM-regeling door de kopers

De kopers erkennen dat:

- alle bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de NZM-regeling, zoals hiervoor in het Informatief Deel toegelicht,

- essentiële contractvoorwaarden zijn;
- de aanvaarding van de NZM-regeling door de kopers een wezenlijke voorwaarde is voor de verkoop van een perceel op de Plum door Leiedal aan de kopers.

De kopers aanvaarden bijgevolg zonder voorbehoud, voor zichzelf als voor hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden, alle bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de NZM-regeling.

Artikel 14. Verplichte bijdrageregeling

14.1.

De kopers verbinden zich ertoe om bij te dragen in het totaal van de kosten van het Basispakket, volgens de hierna uitgezette regeling, waarmee zij zich akkoord verklaren, met name:

- de kosten voor de Instandhouding van het Openbaar Groen B;
 - de kosten voor de Instandhouding van de bewegwijzering;
 - de kosten voor het gebruik en de Instandhouding van het fietspendelsysteem, in de mate dit geïmplementeerd wordt.
- Op het plan "Aanlegschemagroen" opgenomen als bijlage 6 bij de verkoopvoorwaarden is aangegeven welke zones behoren tot het Openbaar Groen B.

Het totaal van de kosten van het Basispakket wordt jaarlijks bepaald door Leiedal, op basis van alle gemaakte kosten van het voorbije jaar, vermeerderd met een coördinatievergoeding van 10% (tien procent). Leiedal zal daarbij werken met een systeem van open boekhouding, wat inhoudt dat alle facturen en basisstukken van de gemaakte kosten consulteerbaar zijn op verzoek van de kopers in de kantoren van Leiedal.

Het bepalen van de Bijdrage gebeurt zoals hiervoor beschreven op basis van alle gemaakte kosten op basis van Deel I artikel 14.4. De Bijdrage wordt beperkt tot een maximum van 1,5 euro per m² oppervlakte van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte, exclusief btw, en wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met referentieperiode januari 2020.

De Bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket is jaarlijks aan Leiedal verschuldigd vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De Bijdrage wordt berekend en uitgedrukt als een bedrag in euro op jaarbasis, inclusief btw. De btw is steeds ten laste van de kopers. De eerste Bijdrage zal berekend worden pro rata het aantal maanden tussen de datum van de akte en 31 december van het voorbije jaar. Een begonnen maand wordt als een volle maand gerekend.

Bij de berekening van de Bijdrage worden volgende verdeelsleutels gehanteerd:

- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van het Openbaar groen B: de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies (zie bijlage 5) van het verkochte goed zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van de bewegwijzering: de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van het gebruik en de Instandhouding van het fietspendelsysteem: De forfaitaire vergoeding wordt pro rata aan de kopers doorgerekend volgens gebruik. Het saldo wordt vervolgens volgens de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies van het verkochte goed doorgerekend zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.

Voor de kopers die tijdens het jaar waarop de Bijdrage betrekking heeft, geen lid zijn geweest van de vzw, wordt de Bijdrage verhoogd met een forfaitaire vergoeding van 15% (vijftien procent). Deze verhoging geldt niet voor de kopers die, na kandidaatstelling zoals bepaald in artikel 16, nog niet als lid door de Algemene Vergadering werden aanvaard.

Leiedal heeft steeds het recht om de uitvoering van het Basispakket over te dragen aan een derde. Onder meer bestaat de mogelijkheid dat, na een nog niet nader bepaalde termijn, de Gemeente in plaats van Leiedal treedt. In het geval dat Leiedal de zorg van het Basispakket aan een derde overdraagt, zal de Bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtsverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

14.2. Duur

De Bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang de diensten van het Basispakket worden uitgevoerd hetzij in opdracht van Leiedal, hetzij in opdracht van een derde.

Leiedal of de derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder hiervoor enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

14.3. Betaling

De Bijdrage is jaarlijks te betalen.

De Bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. De factuur dient betaald te worden binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders vermeld.

De betaling dient te gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer van Leiedal of van de derde (aan wie de uitvoering van het Basispakket door Leiedal werd overgedragen).

Deze bijdrage blijft onverminderd verschuldigd ook indien geen economische activiteit meer zou plaatsvinden op het Goed.

14.4 Beschrijving wijze en frequentie onderhoud

De kopers kunnen zich een idee vormen over de Bijdrage aan de hand van de hieronder beschreven wijze en frequentie van het onderhoud en bijlage 8:

- De wijze en frequentie van onderhoud van het **gras** zal in nauw overleg met de landschapsarchitect en de Gemeente in een later stadium bepaald worden in functie van de ecologische meerwaarde en de globale beeldkwaliteit. Leiedal behoudt zich het recht om autonoom de wijze en frequentie van het onderhoud aan te passen.
- Het snoeien van de **bomen** gebeurt op systematische en uniforme wijze naargelang de noodzaak en in functie van de algemene beeldkwaliteit van het bedrijventerrein De Pluim. De bomen in de Openbare Zijbermen en de Parkeerstrips worden systematisch opgesnoeid tot een vrije stamhoogte van circa 4,5 m.
- De **hagen** worden in principe 2 maal per jaar geschoren. Indien zou blijken dat dit onvoldoende is in functie van algemene beeldkwaliteit van De Pluim, kan dit beperkt verhoogd worden.

De haag op de rooilijn met de woonstraten Vanhemmens Hoevestraat en Boerderijstraat wordt niet meegenomen in dit onderhoud en dient door de koper onderhouden en instand gehouden te worden.

TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING...

Artikel 15

15.1.

Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

- te vervreemden om niet of onder bezwarende titel. Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen...
- te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
- te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht. In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder titel I, artikels 6, 7 en 8.

15.2.

Tevens zullen de kopers hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

15.2.1. Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) zullen een aanvraag om het schriftelijk akkoord te bekomen, dienen te richten aan Leiedal bij ter post aangetekende brief.

Ongeacht de beslissing die Leiedal ter zake zal nemen, zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) voor het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan Leiedal, ter vergoeding van administratiekosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van € 800. Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte.

15.2.2. Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

Indien Leiedal haar recht van wederinkoop (Deel I artikel 6) niet uitoefent of haar recht van voorkoop (Deel I artikel 8) niet uitoefent, zullen als voorwaarde voor het schriftelijk akkoord, de kopers, hun rechtsopvolger(s) / rechtverkrijger(s) aan Leiedal, boven de basisvergoeding hiervoor onder Deel I artikel 15.2.1. vermeld, nog een bijkomende vergoeding verschuldigd zijn. Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd in geval van vervreemding van een onbebouwd terrein, hiervoor onder Deel I artikel 15.1.1. vermeld, en wordt als volgt bepaald:

- 20% x aantal m² verkochte oppervlakte x laatste door Leiedal gehanteerde verkoopprijs voor de Pluim. Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch geïndexeerd op de verjaardag van de authentieke akte.

OF

- 20% x aantal m² verkochte oppervlakte x gehanteerde verkoopprijs in de compromis tussen verkoper en nieuwe eigenaar.

Het hoogste bedrag van beide formules geldt als verschuldigde vergoeding.

Deze bijkomende vergoeding is niet verschuldigd ingeval van inbreng, fusie en splitsing welke plaatsvinden tussen vennootschappen waarvan duidelijk aangetoond wordt dat ze behoren tot dezelfde groep.

De onder Deel I artikel 15.2.1 en 15.2.2. bedoelde basisvergoeding en bijkomende vergoeding dienen betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van Leiedal, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als voorwaarde tot het schriftelijk akkoord van Leiedal met de voorgenomen vervreemding, zal bij niet-tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke interest verschuldigd zijn.

TITEL 4 NIHIL

TITEL 5 VZW DE PLUIM

Artikel 16. Vzw De Pluim: Participatie vanwege de kopers

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat Leiedal een vereniging kan oprichten genoemd "De Pluim", onder de vorm van een Vereniging zonder Winstoogmerk waarvan Leiedal één van de stichtende leden is, en waarvan de statuten integraal deel uitmaken van de aankoopverbintenis en aan de authentieke akte zullen worden gehecht "ne varietur" door partijen getekend. De statuten zijn in bijlage 2 van deze verkoopvoorwaarden toegevoegd.

De vzw staat in voor de uitvoering van het Parkmanagement. Parkmanagement kan een pakket aan diensten omvatten die een duidelijke meerwaarde betekenen voor de kopers en in het algemeen voor de op De Pluim gevestigde bedrijven. Welke diensten in concreto onderdeel vormen van de dienstverlening wordt beslist door de vzw, op de wijze zoals bepaald in de statuten. De vzw heeft het recht om voor de uitvoering van het Parkmanagement een parkmanager aan te stellen.

De oprichting van de vzw De Pluim kan ten vroegste gebeuren indien twee derde van de netto verkoopbare oppervlakte van het bedrijventerrein De Pluim is verkocht door middel van een authentieke koopakte én twee derde van de bedrijven - die reeds eigenaar zijn van een perceel gelegen in bedrijventerrein De Pluim door het verlijden van een authentieke koopakte - akkoord gaan met de oprichting van een vzw. Voor de berekening van de hiervoor vermelde percentages wordt het bedrijventerrein De Pluim per fase bekeken.

De kopers verbinden zich, indien de oprichtingsvoorwaarden zijn vervuld, zich als werkend lid van de vzw overeenkomstig de statuten kandidaat te stellen. Na aanvaarding van de kandidatuur door de Algemene Vergadering van de vzw, verbinden de kopers zich om lid van de vzw te worden.

