

Aan de geïnteresseerden van het gebouw
“voormalige academie” Zuidstraat te Ronse

Onderwerp: Verkoop van een voormalige academie gelegen Zuidstraat te Ronse –uitnodiging tot indienen van een bieding en voorwaarden

De stad Ronse, verkoper, stelt te koop een voormalige (muziek)academie met aanpalend gebouw, op en met grond gelegen te 9600 Ronse, Zuidstraat nummer 19/21, bekend ten kadaster: 3^{de} afdeling, sectie E, nummer 557 E met een kadastrale oppervlakte van 19a 20ca en een KI van €8.284. De eigendom staat kadastraal gekend als gebouw bestemd voor culturele, recreatieve of sportieve activiteiten.

Deze eigendom wordt verder genoemd “het goed”.

De contouren van het te verkopen goed werden in rood aangeduid op bijgevoegd plan. De kadastrale gegevens zijn terug te vinden op bijgevoegde fiche.

Belangrijkste troeven van het goed:

- centrale ligging,
- vlakbij voorzieningen zoals handel, openbaar vervoer, nabijheid openbaar groen,...

Het indienen van de biedingen en de vormvoorschriften

Deze vraag tot indienen van een bieding wordt u overgemaakt zonder enige bindende en juridische waarde en kan niet gelijkgesteld worden met een vast en definitief aanbod.

Indien een kandidaat-koper een bieding wenst in te dienen voor de aankoop van bovenvermeld goed dient dit te gebeuren aan de hand van bijgaand inschrijvingsformulier.

De bieding dient vergezeld te zijn van een degelijke visienota en een schetsontwerp waaruit blijkt welk project op deze site voorzien wordt, en waaruit blijkt dat voldaan is aan de hieronder beschreven stedenbouwkundige voorwaarden (zie verder).

De bieding dient ondertekend te zijn door de (rechtsgeldige vertegenwoordiger van de) kandidaat-koper(s).



Biedingen dienen bij de stad Ronse toe te komen **uiterlijk op donderdag 22 april 2027 vóór 12.00 uur** op volgend adres:

Stadsbestuur Ronse
Dienst Infra
Abeelstraat 29 A
9600 Ronse

Zij moeten aangetekend verzonden worden onder dubbel gesloten omslag waarvan de buitenste omslag aan het hierboven vermeld adres wordt verstuurd en de binnenste omslag enkel het opschrift **“Bieding voor de verkoop van de voormalige academie Zuidstraat”** vermeldt.

Opening van de biedingen

De opening van de biedingen vindt daaropvolgend plaats en is **niet toegankelijk** voor het publiek.

Stedenbouw

Het goed is gelegen binnen een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij KB van 24 februari 1977.

Het goed is gelegen binnen de afbakening kleinstedelijk gebied Ronse volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 22 december 2008.

In zijn bieding zal de kandidaat-koper gedetailleerd vermelden welke invulling hij voorziet voor het goed (zie hiervoor verder onder stedenbouwkundige voorwaarden en gunningscriteria).

Verkoopvoorwaarden

Het te koop gestelde goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de kandidaat-koper. Het is wenselijk dat de kandidaat-koper het goed vooraf komt bezoeken. Hiervoor kan een afspraak worden gemaakt, hetzij via mail naar infra@ronse.be, hetzij telefonisch op 055/232 755.

Het te koop gestelde goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van de gebouwen door ouderdom of andere redenen, voor gebreken in de grond of in de ondergrond; de koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek door de verkoper.

In dit kader verklaart de stad Ronse dat zij geen kennis heeft dat het te koop gestelde goed door een verborgen gebrek is aangetast en zij dus niets verzwegen heeft in dit verband.



De koper heeft geen recht op verhaal of schadevergoeding ten laste van de verkoper, noch op wijziging van de prijs ten laste van de verkoper ten gevolge van een fout in de oppervlakte, al overtrof het verschil, in min of meer zelfs één twintigste.

Het te koop gestelde goed zal bij het verlijden van de verkoopakte vrij zijn van gebruik.

Het te koop gestelde goed is onderworpen aan alle zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdienstbaarheden die het te koop gestelde goed zouden kunnen bezwaren. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico.

Hieromtrent deelt de verkoper aan de kandidaat-koper mee dat er aan de erfpachter van de aanpalende eigendom Zuidstraat 13 (deze eigendom werd door de Stad Ronse in erfpacht gegeven) een toelating werd gegeven om via een nooddeur een nooduitgang te nemen langs de eigendom Zuidstraat 19/21. Deze toelating betreft geen erfdienstbaarheid of enig ander verworven recht en is beperkt in tijd tot 30 november 2040. Deze toelating kan evenwel ten allen tijde in samenspraak worden beëindigd of aangepast.

Minimum verkoopprijs

De minimum verkoopprijs van het goed is ingesteld 600.000,00 euro.

Stedenbouwkundige voorwaarden

Aan de verkoop van het goed worden een aantal stedenbouwkundige voorwaarden verbonden die van toepassing zijn aanvullend op de algemeen geldende voorschriften.

1. Voorwaarden bij sloop en nieuwbouw

- Bouwdiepte: gelijkvloers 20 m, verdiepingen 12 m.
- Hoogte: aansluiten op aanpalende kroonlijsten = 3 volwaardige bouwlagen onder zadeldak of met 4^{de} teruggetrokken bouwlaag.
- Bij sloop is er geen garantie dat dezelfde volumes op dezelfde plaats opnieuw opgebouwd kunnen worden.
- Voorgevel van het nieuwbouwproject moet gekenmerkt worden door een verticale ritmiek.
- Platte daken worden uitgerust met een groendak, tenzij ze aangewend worden voor zonne-energie.
- Bestaande erfgoedelementen (interieur) worden maximaal in het nieuwe project geïntegreerd, zo niet wordt in overleg met de Stad Ronse bepaald wat ermee dient te gebeuren.
- Maximaal 75% verharde oppervlakte.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (ondergronds).



2. Voorwaarden bij (gedeeltelijk) behoud bestaande structuren

- Bij gedeeltelijke sloop en/of uitbreidingswerken gelden dezelfde principes als hoger vermeld bij nieuwbouw.
- Platte daken worden uitgerust met een groendak, tenzij ze aangewend worden voor zonne-energie.
- Bestaande erfgoedelementen (interieur) worden maximaal ter plaatse hergebruikt of behouden, zo niet wordt in overleg met de Stad Ronse bepaald wat ermee dient te gebeuren.
- Bestaande verhardingsgraad mag niet overschreden worden (circa 75%).
- Parkeren op eigen terrein (gelijkvloers?).

3. Algemene info voor woonentiteiten

- Gemiddelde oppervlakte per unit: minstens 75 m².
- Minimum oppervlakte per unit: minstens 65 m².
- Elke woonunit moet beschikken over een bruikbare, private buitenruimte.
- Er moet een voldoende ruime fietsberging voorzien worden (1 stalplaats per slaapkamer + 1 stalplaats per woonunit extra).

4. Gewenste functies

- Wonen en woonaanverwante functies, met uitsluiting van commerciële functies en luidruchtige binnenrecreatie.

Algemene bepalingen

In het te koop gestelde goed kunnen zich allerhande leidingen en kabels bevinden die toebehoren aan verschillende maatschappijen. De leidingen en kabels zijn niet in de verkoop begrepen. In voorkomend geval zijn deze toelatingen en/of vergunningen van precaire aard. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen en/of vergunningen. De koper dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen of kabels, ingeval een verplaatsing of wegname van deze leidingen of kabels noodzakelijk is. De stad Ronse zal in geen geval tussenkomen in de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen, die kunnen voortvloeien uit de verplaatsing of wegname van de bedoelde leidingen en kabels.

De verkoper verklaart dat er sinds één mei tweeduizend en één geen werken aan de gang zijn of gebeuren waarvoor zij verplicht is de kandidaat-koper een postinterventiedossier te overhandigen.

De verkoper verklaart dat in het te koop gestelde goed noch een ondergrondse, noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

De stad Ronse, verkoper, heeft voor dit goed het vereiste bodemattest bekomen.



De verkoper informeert de kandidaat-koper met toepassing van artikel 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de van toepassing zijnde vastgoedinlichtingen voor overdracht. De kandidaat-koper zal zich verder informeren betreffende de stedenbouwkundige voorschriften toepasselijk op het te koop gestelde goed en zal daarvan zijn eigen zaak maken zonder enige verantwoordelijk noch verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed niet werd opgenomen in een leegstandregister en niet ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed niet werd opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1. van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed niet in een risicozone voor overstromingen ligt.

Info over het bestaand gebouw

- bouwjaar: begin de 20^e eeuw
- polyvalent gebouw met centraal een binnenkoer
- riante trappenhal met academiezaal, verschillende grote en kleine lokalen
- zolderruimte en kelders
- stookinstallatie:
 - o ketel 1: bouwjaar 1999, SIME RMG 90 atmosferische gasketel niet condenserend, (kW 90)
 - o ketel 2: bouwjaar 2006, SIME RMG MK II atmosferische gasketel niet condenserend (kW 103)

Beschikbare documenten

- Asbestattest dd. 13/03/2024: asbestveilig
- Bodemattest dd. 6/10/2023: geen aanwijzingen dat grond een risicogrand is
- EPC-attest Zuidstraat 19 dd. 11/06/2024: energielabel onbepaald
- EPC-attest Zuidstraat 21 dd. 12/5/2024: energielabel 691
- Verslag van onderzoek van een industriële elektrische LS-installatie dd. 04/07/2024
- Verwarmingsauditrapport voor ketels groter dan 100kW dd. 29/01/2021

Toewijzingsprocedure obv ontvangen biedingen - gunningscriteria

De kandidaat-koper vermeldt in zijn bieding de aangeboden prijs voor het gebouw op en met grond in cijfers en letters (gunningscriterium 1 - prijs). Indien er geen overeenstemming is tussen de aangeboden prijs in cijfers en deze in letters zal de stad Ronse de hoogste prijs als enige juiste aannemen. Doorhalingen en overschrijvingen zijn niet toegelaten.



Daarnaast voegt de inschrijver bij zijn bieding een visienota (max 2 A4 blz) én een schetsontwerp waaruit blijkt welk project op deze site voorzien wordt, en waaruit blijkt dat voldaan is aan de stedenbouwkundige voorwaarden zoals hiervoor aangehaald (gunningscriterium 2 – voorgesteld project).

1) Het gunningscriterium “**prijs**” wordt beoordeeld op 50 punten.

De bieding met de hoogste “prijs” krijgt het maximum van de punten, zijnde 50 punten.

De andere inschrijvers krijgen een puntenscore op basis van de volgende formule:

X0 = hoogste prijs

X1= lagere prijs

Score = (X1/X0) te vermenigvuldigen met 50

2) Het gunningscriterium “**voorgesteld project**” wordt beoordeeld op 50 punten.

Deze punten worden zonder subcriteria verdeeld over de verschillende aspecten van voorgaande stedenbouwkundige voorwaarden. Indien nodig kan aan de kandidaat-koper verduidelijking over het voorgestelde project worden gevraagd.

Elke inschrijver krijgt een score die de totaliteit is van het aantal punten per gunningscriterium.

Voor de beoordeling van de biedingen zal door de Stad een beoordelingscommissie worden samengesteld.

Inschrijvers blijven gebonden aan hun bieding gedurende een periode van 150 kalenderdagen vanaf de uiterste datum voor de ontvangst van de biedingen.

Indien de stad Ronse de biedingen onvoldoende acht, kan zij de kandidaat-koper(s) die een geldige bieding heeft (hebben) ingediend, bij aangetekend schrijven in kennis stellen van de hoogste prijs en hen verzoeken een hogere prijs uit te brengen binnen de vijftien kalenderdagen. Wie binnen de vijftien kalenderdagen geen hogere prijs heeft ingediend, wordt niet langer ingelicht van de verdere mogelijke biedingen. De stad Ronse kan dit verschillende malen herhalen indien zij dit wenselijk acht, totdat geen hogere prijs meer wordt uitgebracht.

De stad Ronse heeft het recht om het te koop gestelde goed niet toe te wijzen.

Elke kandidaat-koper blijft gebonden door zijn prijs én project ingeval de stad Ronse geen hogere prijs bekomt dan zijn hoogste prijs.

De toewijzing gebeurt in beginsel aan de hoogstscorende als de bieding wordt aangenomen.



Met de kandidaat-koper die de hoogste score heeft bekomen (eventueel na meerdere biedingen), zal de stad Ronse vervolgens een onderhandse verkoopovereenkomst afsluiten onder de opschortende voorwaarde dat indien het te koop gestelde goed toch onderworpen zou zijn aan enig recht van wederinkoop of een voorkooprecht, de begunstigde van dat recht van wederinkoop of voorkooprecht, het niet uitoefent. De ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst door de kandidaat-koper dient te gebeuren uiterlijk binnen de twee maanden na datum van het schrijven van de stad Ronse aan de kandidaat-koper bevattende de exemplaren van de onderhandse verkoopovereenkomst met verzoek deze te ondertekenen.

De kandidaat-koper zal de eigendom van het te koop gestelde goed verkrijgen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte verwerving en betaling van de verkoopprijs zoals bedongen in de akte. De betaling dient in zijn geheel te gebeuren voor het verlijden van de authentieke akte verkoop. Het goed zal volledig vrij zijn bij de verkoop.

Voor de opmaak van de authentieke akte kiest de kandidaat-koper een notaris naar keuze.

Kosten verbonden aan de aankoop

Naast de geboden prijs zijn ook de volgende kosten ten laste van de koper:

- de registratierechten,
- eventuele opmetings- en plankosten,
- de notariskosten,
- eventuele afpalingskosten,
- eventuele kosten van kadastrale bescheiden ten laste van de koper.

Bezoekdag en bijkomende inlichtingen

Voor bijkomende inlichtingen of voor een bezoek ter plaatse kan een afspraak gemaakt worden met de dienst Infra op het nummer 055/232 755 of via infra@ronse.be.

