



**VERKOOPDOSSIER
BIEDING ONDER GESLOTEN OMSLAG**

**Verkoop van een oud gemeentehuis te Puurs-Sint-Amands
grondgebied Ruisbroek
ter plaatse Ruisbroek-Dorp 51A**

**Verkoopdossier met referentie PATR 2025/01 goedgekeurd door de
gemeenteraad in zitting van 26 mei 2025**

VERKOOPDOSSIER

Artikel 1.1 — Inleiding

Als verkoper treedt op de gemeente Puurs-Sint-Amands, huidig eigenaar van het te verkopen goed.

In het kader van deze verkoop treedt voor de gemeente Puurs-Sint-Amands op als contactpersoon:

Mevr. Charlotte Somers
Dienst juridische zaken en patrimonium
Gemeentehuis
Forum 6
B – 2870 PUURS-SINT-AMANDS

Tel. 03 203 27 34

E-mail: patrimonium@puursam.be

Artikel 1.2 — Beschrijving van het te verkopen goed

Kadastrale omschrijving

Het te verkopen goed betreft een bebouwde grond met een voormalig gemeentehuis gelegen te Puurs-Sint-Amands grondgebied Ruisbroek ter plaatse Ruisbroek-Dorp 51A kadastraal gekend 2^{de} afdeling sectie B nummer 343B P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van 143,00 m².

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 2.042,00 en is kadastraal gekend als een kantoorgebouw.

Er is geen opmetingsplan van het goed beschikbaar.

Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken. Het goed is leeg en niet gemeubeld.

Een fotodossier wordt bijgevoegd als bijlage. Plannen van de twee haarden, kitchenette en stalen deur zijn op aanvraag beschikbaar.

Het goed is een investeringseigendom en is aan modernisering of renovatie nodig.

Het te verkopen goed is heden vrij van gebruik en onmiddellijk beschikbaar bij akte.

Ruimtelijke ordening

Het goed is opgericht in 1839. Het goed werd jarenlang gebruikt als gemeentehuis van de gemeente Ruisbroek. Voor het goed zijn geen vergunningen gekend. Het goed is opgenomen als “geacht vergund” in het vergunningen- en plannenregister met als functie gemeentehuis (gemeenschapsvoorzieningen). Het is een niet-residentieel gebouw. Er zijn geen originele bouwplannen beschikbaar.

Er is geen gemeentelijk RUP of BPA van toepassing. De ruimtelijke bestemming volgens het gewestplan Mechelen is woongebied. Als bijlage wordt de vastgoedinformatie (VIP) toegevoegd.

De kandidaat-koper die een andere stedenbouwkundige functie aan dit goed wil geven (bijvoorbeeld woonhuis, handelshuis, ...) zal hiervoor een functiewijziging via een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Het wordt ten eerste aanbevolen om voorafgaand aan een bieding hierover advies in te winnen bij de dienst ruimtelijke ordening. De gemeente Puurs-Sint-Amands biedt als verkoper geen garantie rond het afleveren van een omgevingsvergunning, hetgeen tot de autonome bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen behoort.

Beschermd Monument

Het goed is beschermd als monument bij besluit van de Vlaamse Executieve van 23 februari 1983. De rechtsgevolgen bepaald in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 zijn hierop van toepassing.

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4350>

Meer informatie rond de gevolgen van een bescherming is te raadplegen via deze link: <https://www.onroenderfgoed.be/de-gevolgen-van-een-bescherming>.

Dit betekent dat je voor een omgevingsvergunning steeds in nauw overleg moet treden met Onroerend Erfgoed en een toelating voor werken moet verkrijgen. Meer info rond werken aan een beschermd monument:

<https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

Het wordt ten eerste aanbevolen om voorafgaand aan een bieding voor mogelijke invullingen, werken, enz. op voorhand een advies in te winnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

In bijlage wordt er een niet-bindend en richtinggevend advies/terugkoppeling van het Agentschap Onroerend Erfgoed gevoegd m.b.t. de mogelijkheden rond energiezuinigheid (EPC) en algemene bouwkundige aandachtspunten.

Het goed is eveneens opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed sedert 29 maart 2019. <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/111247>

Meer info rond kopen van beschermd erfgoed, kan gevonden worden via volgende link: <https://www.onroenderfgoed.be/het-goed-beschermd>

Watertoets

Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het goed krijgt volgende scores:

Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Attesten en keuringen

De nodige attesten worden als bijlage bij dit verkoopdossier gevoegd.

- EPC: certificaatnummer 202501222-0003375233-KNR-1

Huidig energielabel



- Asbestattest: attestnummer 20250321-000017.000

Eindconclusie:		
Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)		
Tijdens de inspectie vastgesteld:		
0	3	0
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

- Bodemattest: blanco
- Keuring elektrische installaties: conform

Voorkooprecht

De verkoop van dit goed dient onderworpen te worden aan een wettelijk of decretaal voorkooprecht, de verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dit recht door de instanties in wiens hoofde het bestaat.

Artikel 1.3 — Verkoopprocedure

De gemeente Puurs-Sint-Amands wenst het goed te verkopen volgens de procedure 'bieden onder gesloten omslag' met bijkomende voorwaarde.

Voor de verkoop van het onroerend goed is de Gemeente Puurs-Sint-Amands gehouden een transparante, publieke marktbevraging te organiseren, waarbij iedere geïnteresseerde de kans krijgt om een bieding te doen.

De gemeente Puurs-Sint-Amands dient zich in principe te houden aan de schattingsprijs, waaronder zij de verkoop niet kan toewijzen.

De gemeente Puurs-Sint-Amands hanteert daartoe een verkoopprocedure 'bieden onder gesloten omslag', die verwant is met een openbare verkoping zonder evenwel onder de bepalingen van artikel 1193 Ger. Wb. te vallen.

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.

Er wordt enkel een geleid plaatsbezoek georganiseerd **op vrijdag 6 juni 2025, woensdag 11 juni 2025 of zaterdagvoormiddag 14 juni 2025**, telkens **na afspraak** via patrimonium@puursam.be of 03/203.27.34. Een navolgend plaatsbezoek is ook mogelijk na afspraak. Partijen betreden de site op eigen risico.

De verkoopprocedure verloopt in volgende stappen:

1. De gemeenteraad van de gemeente Puurs-Sint-Amands keurt het verkoopdossier goed;
2. De gemeente Puurs-Sint-Amands publiceert een bericht op de digitale en sociale kanalen van de gemeente Puurs-Sint-Amands, op www.puurs-sint-amands.be, alsook een affiche ter plaatse en aan het gemeentehuis en op Immoweb en roept inschrijvers op om biedingen onder gesloten omslag in te dienen;
3. De inschrijvers dienen hun bieding in (**uiterlijk vrijdag 12 september 2025 om 12u00**);
4. De ingediende biedingen worden beoordeeld op basis van hun volledigheid en de toelaatbaarheidsvoorwaarden;
5. De gemeenteraad geeft goedkeuring over de voorgestelde verkoopprijs en koper;
6. De notaris verlijdt de verkoopakte.

Artikel 1.4 — Minimum verkoopprijs

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

Het minimum bod bedraagt € 250.000,00 (tweehonderdvijftigduizend euro, exclusief registratierechten en aktekosten).

Artikel 1.5 — 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 regelmatig bod.

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/of hun huwelijkscontract bij te voegen;

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;

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 VERKOOP OUD GEMEENTEHUIS RUISBROEK - GEMEENTE PUURS-SINT-AMANDS, Forum 6, 2870 Puurs-Sint-Amands";

- 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.

De gemeente Puurs-Sint-Amunds 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:

- Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;
- Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands;
- 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 (bvb. € 1.000,00 meer dan het hoogste bod);
- Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs;
- 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;
- De bieding moet tijdig aankomen bij de gemeente Puurs-Sint-Amunds, **zijnde uiterlijk vrijdag 12 september 2025 om 12u00**. De bieding onder gesloten omslag kan worden afgegeven bij de gemeente Puurs-Sint-Amunds, dienst Juridische Zaken en Patrimonium, Forum 6, 2870 Puurs-Sint-Amunds tegen ontvangstbewijs of worden opgestuurd (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.

Artikel 1.6 — Procedureverloop

1. Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op het gemeentehuis (Forum 6, 2870 Puurs-Sint-Amunds) op **15 september 2025**.

Het openen van de biedingen vindt plaats achter gesloten deuren. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen minstens 2 medewerkers van het lokaal bestuur Puurs-Sint-Amands (gemeente of OCMW) aanwezig zijn.

Na het openen van de biedingen zullen de medewerkers van de dienst Juridische Zaken en Patrimonium de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid.

2. Onderzoek biedingen

In deze fase controleert de gemeente Puurs-Sint-Amands de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen.

Bij controle van de regelmatigheid kan de gemeente Puurs-Sint-Amands de kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze periode van onderzoek 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 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. Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen de gemeente Puurs-Sint-Amands 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 **12 september 2025 om 12u00** geen enkele geldige bieding wordt ingediend wordt de verkoop ingehouden.

b) Eén geldige bieding – verkoop

Indien er slechts één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten.

c) Verschillende geldige biedingen

Indien er twee of meer geldige biedingen worden uitgebracht zal de verkoop worden gesloten met de kandidaat-koper dewelke de hoogste prijs heeft geboden.

Bij gelijke biedingen wordt aan de kandidaat-kopers schriftelijk de vraag gesteld om een hoger bod te doen.

Na definitieve aanvaarding wordt de door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad van de

gemeente Puurs-Sint-Amands. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze beslissing. De koper verbindt zich ertoe de koopsom te betalen uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

De notariële akte dient ondertekend te worden binnen de 4 maanden (ordetermin) na de goedkeuring van deze verkoop door de gemeenteraad. Alle kosten en rechten van deze akte zijn ten laste van de koper.

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, de gemeente Puurs-Sint-Amands, heeft notariskantoor Verhaegen-Eekhaut-Verlinden uit Puurs-Sint-Amands aangesteld.

DEEL V— BIJLAGEN

BIJLAGE 1. Biedingsformulier natuurlijke personen

BIJLAGE 2. Biedingsformulier rechtspersonen

BIJLAGE 3. Bijkomende gegevens

- **BIJLAGE 1. BIEDINGSFORMULIER NATUURLIJKE PERSONEN**

Deze gegevens dienen juist en volledig ingevuld te zijn volgens de regelmatigheids- en geldigheidsvereisten voorgeschreven in het verkoopdossier.

Ondergetekende(n),

Kandidaat-koper 1

Voornaam en naam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboortedatum en -plaats:

Burgerlijke staat:

Huwelijkscontract/Verklaring van wettelijke samenwoning:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Kandidaat-koper 2 (indien van toepassing)

Voornaam en naam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboortedatum en -plaats:

Burgerlijke staat:

Huwelijkscontract/Verklaring van wettelijke samenwoning:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Hierna genoemd “de kandidaat-koper”.

Indien er meerdere kopers zijn dienen alle identiteiten te worden vermeld.

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

een voormalig gemeentehuis gelegen te Puurs-Sint-Amands grondgebied Ruisbroek ter plaatse Ruisbroek-Dorp 51A kadastraal gekend 2^{de} afdeling sectie B nummer 343/B/P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van 143 m²

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

.....
.....

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt € 250.000,00).

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de gemeenteraad van de gemeente Puurs-Sint-Amands steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris:

..... met standplaats te

De volledige prijs wordt betaald bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te(plaats) op (datum).

Handtekening Kandidaat-koper 1

Handtekening Kandidaat-koper 2

BIJLAGE 2. BIEDINGSFORMULIER RECHTSPERSONEN

Deze gegevens dienen juist en volledig ingevuld te zijn volgens de regelmatigheids- en geldigheidsvereisten voorgeschreven in het verkoopdossier.

Ondergetekende(n),

Benaming vennootschap:

Rechtsvorm:

Adres maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Hier vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid volgens de statuten):

Hierna genoemd "de kandidaat-koper".

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

een voormalig gemeentehuis gelegen te Puurs-Sint-Amands grondgebied Ruisbroek ter plaatse Ruisbroek-Dorp 51A kadastraal gekend 2^{de} afdeling sectie B nummer 343/B/P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van 143 m²

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

.....

.....

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt € 250.000,00).

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de gemeenteraad van de gemeente Puurs-Sint-Amunds steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris:

..... met standplaats te

De volledige prijs wordt betaald bij de ondertekening van de notariële akte.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te(plaats) op (datum).

Naam, hoedanigheid en handtekening
Vertegenwoordiger 1

Naam, hoedanigheid en handtekening
Vertegenwoordiger 2