

Algemene verkoopvoorwaarden van de BGHM

Onderhandse verkoop

Inhoudsopgave

1. Het onroerend goed
 2. Bewoning van het onroerend goed
 3. Verkoopprocedure
 4. Bezichtiging van het onroerend goed
 5. Toegang tot de dataroom
 6. Vragen en antwoorden
 7. Indiening van de biedingen van de eerste ronde
 8. Indiening van de biedingen van de tweede ronde
 9. Beslissing tot aanvaarding van een bod door de BGHM en door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
 10. Algemene mededeling
 11. Authentieke akte
 12. Betalingsvoorwaarden
-

1. Het onroerend goed

De BGHM, Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, biedt onderstaand onroerend goed te koop aan:

Identificatie van het onroerend goed:

Gemeente: Schaarbeek

Kadastraal adres: Paleizenstraat 48-62

Aard van het onroerend goed volgens kadaster: Kantoorgebouw

Kadastrale afdeling: 21908 - SCHAARBEEK 8 AFD - Sectienummer: E - Perceelnummer: 0241D4P0000

Oppervlakte van het perceel volgens kadaster: 2 606 m²

De hierboven vermelde oppervlakte is niet gegarandeerd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan een twintigste bedraagt, komt ten gunste of ten nadele van de kandidaat-koper, zonder wijziging van de aangeboden prijs.



De oppervlakten van het gebouw zijn indicatief. In geval van een verschil tussen de aangegeven oppervlakten en de werkelijke oppervlakten kan de BGHM niet aansprakelijk worden gesteld.

Ligging en omgeving:

Het pand ligt in de Brabantwijk, achter de Koninklijke Sint-Mariakerk.

Het gebouw grenst aan het hoofdkantoor van de Franse Gemeenschapscommissie (het voormalig RTT-gebouw) en bevindt zich achter de kunstacademie Sint-Lukas.

Op dit blok ligt ook het Koningin-Groenpark, dat bereikbaar is via de Groenstraat en de Paleizenstraat.

Het Noordstation ligt op 600 meter en het metrostation Kruidtuin op 800 meter.

Beschrijving van het pand

Dit gebouw werd vroeger door de Belastingdienst van Schaarbeek gebruikt en werd tot 2021 door de FOD Financiën gebruikt.

Het staat sinds 1953 in het kadaster geregistreerd als kantoorgebouw en is opgenomen in de Irismonument-inventaris. Het gebouw heeft een bouwhoogte van GLV+6 en omvat drie ondergrondse verdiepingen. Vanwege het grote hoogteverschil op het perceel zijn de eerste twee kelderniveaus half ondergronds.

Het pand beschikt ook over een oprit, waarvan de helling beveiligd is met twee sectionaaldeuren, die uitkomt op een buitenplaats op het niveau van de eerste kelder met 6 parkeerplaatsen.

2. Bewoning van het pand

Voor het gebouw geldt een overeenkomst voor tijdelijk gebruik die is gesloten tussen de BGHM en de GOB en die op 31 juli 2026 afloopt.

3. Verkoopprocedure

Het onroerend goed wordt onderhands verkocht aan de hoogste bidder, in het kader van een procedure die uit verschillende fasen bestaat.

Het goed is gelegen in een voorkoopperimeter, ten gunste van, in volgorde van prioriteit:
- de gemeente Schaarbeek;



- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor rekening van een gewestelijke instelling van openbaar nut die onder zijn bevoegdheid valt;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB / Citydev);
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM);
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Leefmilieu Brussel.

De BGHM zorgt ervoor dat zo snel mogelijk schriftelijke bevestigingen worden verzameld of deze instanties al dan niet gebruik willen maken van hun voorkooprecht op het onroerend goed. De kandidaat-kopers zullen hiervan tijdig op de hoogte worden gebracht. »

De procedure omvat:

1. Een fase van publiciteit en bezichtigingen
2. Een eerste biedingsronde
3. Eventueel een tweede biedingsronde
4. Een toewijzingsbesluit
5. De ondertekening van de authentieke akte

Vanaf het moment dat het onroerend goed te koop wordt aangeboden, kunnen alle geïnteresseerden een afspraak maken om het onroerend goed te bezichtigen en vervolgens de nodige informatie over het onroerend goed downloaden via de **dataroom**. De bezichtiging van het onroerend goed is **verplicht** om toegang te krijgen tot de documenten in de dataroom, evenals de **ondertekening van een vertrouwelijkheidsverklaring**, die per e-mail wordt toegezonden aan de kandidaten die toegang tot de dataroom aanvragen.

Een eerste fase is bedoeld om koopaanbiedingen te verzamelen zonder opschortende of ontbindende voorwaarden in het kader van een transparant mededingingsverloop.

Als een koopaanbieding een bedrag bereikt dat de BGHM bevredigend acht, kan de verkoop aan het einde van deze eerste fase worden afgerond. Als er meerdere biedingen worden ontvangen die door de BGHM als aanvaardbaar worden beschouwd, wordt de hoogste gekozen.

De tweede fase wordt alleen geactiveerd indien (i) de biedingen in de eerste fase niet het door de BGHM als bevredigend beschouwde bedrag bereiken, (ii) de hoogste offertes ex aequo zijn of (iii) er



geen enkel bod is ontvangen. In dat geval krijgen eventuele kandidaten die een geldig bod hebben ingediend, de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen.

De BGHM behoudt zich in elk geval het recht voor om het onroerend goed niet te verkopen indien zij van mening is dat het bedrag niet bevredigend is, zelfs na afloop van de tweede fase.

4. Bezichtiging van het goed van 12/05/2026 tot 17/08/2026

Na de bekendmaking van deze oproep tot het indienen van blijken van belangstelling hebben kandidaat-kopers van dinsdag **05/05/2026** tot woensdag **12/08/2026** de tijd om een aanvraag voor een bezichtiging van het pand in te dienen, indien zij geïnteresseerd zijn.

De bezichtigingen van het pand beginnen op zijn vroegst op **dinsdag 12/05/2026** en eindigen uiterlijk op **maandag 17/08/2026**.

De bezichtiging is verplicht om te kunnen deelnemen aan de verdere procedure en toegang te krijgen tot alle documenten met betrekking tot het pand via de data room.

Praktisch:

Stuur een e-mail naar bid@bghm.brussels met de volgende tekst:

« Wij willen graag een bezichtiging van het pand, gelegen aan de Paleizenstraat 48-62 te 1030 Schaarbeek. »

- Geef ook **het aantal deelnemers aan de bezichtiging** aan, met vermelding van hun **voor- en achternaam, functie en de contactgegevens van de vennootschap die zij vertegenwoordigen**.
- Elke deelnemer dient op de dag van de bezichtiging een **identiteitsbewijs** mee te nemen om toegang te krijgen tot het gebouw.

5. Toegang tot de dataroom

Toegang tot de dataroom wordt verleend onder de volgende voorwaarden:



- Na bezichtiging van het onroerend goed (zie hierboven).
- Na toezending van de contactgegevens van de kandidaat-koper (bijlage 1), vergezeld van een kopie van de identiteitsbewijzen.
- Na ondertekening van een vertrouwelijkheidsclausule.

Praktisch:

Stuur een e-mail naar bid@bghm.brussels met de volgende tekst:

« Wij verzoeken om toegang tot de dataroom van het onroerend goed, gelegen aan de Paleizenstraat 48-62 te 1030 Schaarbeek. »

Kandidaat-kopers dienen een e-mail te sturen naar het adres bid@bghm.brussels, en voegen daarbij het volgende toe:

- De datum van het bezoek aan het pand.
- Bijlage 1 – Identiteit van de kandidaat-koper, naar behoren ingevuld, vergezeld van een kopie van de identiteitsdocumenten
- Vertrouwelijkheidsclausule, naar behoren ingevuld.
- *De elektronische handtekeningen moeten gekwalificeerd zijn, dat wil zeggen dat ze moeten zijn aangemaakt met behulp van een beveiligd middel voor het aanmaken van handtekeningen, dat is gebaseerd op een gekwalificeerd certificaat voor elektronische handtekeningen (artikel 3,12 van de eIDAS-verordening). Voorbeeld: handtekening geplaatst via its.me of met de Belgische e-ID.*

Gelieve ook het e-mailadres te vermelden waaraan toegang tot de dataroom moet worden verleend. Aangezien de toegang op naam staat en gekoppeld is aan het vermelde e-mailadres, is slechts één adres per «kandidaat-koper» toegestaan, in overeenstemming met de informatie in bijlage 1 (Identiteit van de kandidaat-koper).

6. Vragen en antwoorden

De kandidaat-kopers kunnen contact opnemen met de BGHM voor meer informatie. De



communicatie gedurende de gehele procedure verloopt uitsluitend via het in de advertentie vermelde e-mailadres bid@bghm.brussels om het beginsel van gelijkheid en transparantie voor alle kandidaten te waarborgen.

Praktisch:

Gelieve een e-mail te sturen naar het adres bid@bghm.brussels volgens onderstaande structuur:

« Wij hebben een/enkele vraag(en) over “ *vermeld het onderwerp* ”. »

Vervolgens stellen de kandidaat-kopers hun vraag(en) over het “ *onderwerp uit de titel* ” hierboven.

Alle vragen van de kandidaat-kopers (en de antwoorden van de BGHM) zullen in de dataroom op een daarvoor bestemde plaats verschijnen. Elke kandidaat-koper kan dus kennisnemen van alle vragen en antwoorden van de kandidaat-kopers.

7. Indiening van de biedingen van de eerste ronde

Uiterlijk op 24/08/2026 om 23.59 uur (Brusselse tijd).

Kandidaat-kopers kunnen hun bod tot en met **24/08/2026 om 23.59 uur** (Brusselse tijd) bij de BGHM indienen door het elektronisch te verzenden naar het volgende adres: bid@bghm.brussels.

De biedingen moeten geldig zijn tot en met vrijdag 20 november 2026. Indien dit niet het geval is, worden ze als onontvankelijk beschouwd.

Het bod mag alleen worden ingediend via het standaardbiedingsformulier van de BGHM « Onherroepelijk aankoopbod », dat in de dataroom te vinden is, en dat naar behoren moet zijn ingevuld en ondertekend.

Opgemerkt moet worden dat de persoon die het bod ondertekent, bevoegd moet zijn om zijn vennootschap te vertegenwoordigen. De BGHM behoudt zich het recht voor om de identiteit van de kandidaat-koper te controleren. De kandidaat-kopers dienen een uittreksel van hun statuten bij te voegen waarin hun vertegenwoordigings- en ondertekeningsbevoegdheid wordt bevestigd. Het bod is onherroepelijk, niet-overdraagbaar en niet-vervreemdbaar. **De kandidaat-koper zal geen opschortende (met inbegrip van die met betrekking tot de toekenning van financiering) of ontbindende voorwaarden stellen.** Daartoe zal de kandidaat-koper vooraf alle nodige stappen



ondernemen bij zijn financiële instelling en andere bevoegde overheidsinstanties om de informatie te verkrijgen die nodig is voor het indienen van zijn bod.

Het ingediende bod is eenzijdig en bindt uitsluitend de kandidaat-koper gedurende de geldigheidsduur die in het onherroepelijke aankoopbod is vermeld, namelijk zoals hiervóór vermeld, tot en met 20 november 2026. Het bindt de BGHM in geen geval.

De BGHM behoudt zich het recht voor om het hoogste bod te kiezen of de biedingen onvoldoende te verklaren en over te gaan tot een tweede ronde van biedingen.

Indien de kandidaat-koper zijn verplichtingen niet nakomt, is hij gehouden aan de BGHM een schadevergoeding te betalen ten bedrage van 5% van de biedprijs, tenzij de BGHM kan aantonen dat zij in werkelijkheid een grotere schade heeft geleden.

Praktisch:

Gelieve vóór 24/08/2026 om 23.59 uur een e-mail te sturen naar het adres bid@bghm.brussels en voeg daarbij het volgende toe:

- Onherroepelijk aankoopbod, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vergezeld van een kopie van de identiteitsdocumenten en het uittreksel uit het Belgisch Staatsblad waaruit blijkt dat de ondertekenaars bevoegd zijn om de vennootschap te vertegenwoordigen.
- *De elektronische handtekeningen moeten gekwalificeerd zijn, dat wil zeggen dat ze moeten zijn aangemaakt met behulp van een beveiligd middel voor het aanmaken van handtekeningen, dat is gebaseerd op een gekwalificeerd certificaat voor elektronische handtekeningen (artikel 3,12 van de eIDAS-verordening). Voorbeeld: handtekening geplaatst via its.me of met de Belgische e-ID.*

8. Indiening van de biedingen van de tweede ronde (eventueel)

Uiterlijk op 16/09/2026 om 23.59 uur (Brusselse tijd).

Indien het bedrag van de biedingen niet voldoet aan de door de BGHM als bevredigend beschouwde prijs, zal de BGHM uitsluitend de kandidaat-kopers die tijdens de eerste ronde reeds een geldig bod hebben uitgebracht, per e-mail uitnodigen om een nieuw aankoopbod in te dienen.



Dit nieuwe bod moet geldig zijn tot en met vrijdag 20 november 2026.

In deze tweede ronde van het indienen van biedingen behoudt de BGHM zich het recht voor om het hoogste ontvangen bod te kiezen of om de procedure niet voort te zetten.

Alle hierboven in de eerste ronde vermelde voorwaarden zijn van toepassing op de tweede ronde

Praktisch:

De hierboven bedoelde kandidaat-kopers sturen voor 16/09/2026 om 23.59 uur een e-mail naar het adres bid@bghm.be en voegen daarbij het volgende toe:

- **Onherroepelijk aankoopbod**, behoorlijk ingevuld en ondertekend.
De elektronische handtekening moet gekwalificeerd zijn, dat wil zeggen dat ze moet zijn aangemaakt met behulp van een beveiligd middel voor het aanmaken van handtekeningen, dat is gebaseerd op een gekwalificeerd certificaat voor elektronische handtekeningen (artikel 3,12 van de eIDAS-verordening). Voorbeeld: handtekening geplaatst via its.me of met de Belgische e-ID.
-

9. Beslissing tot aanvaarding van een bod door de BGHM en door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Midden november 2026

- Indien de verkoop niet kan worden gesloten met de kandidaat-koper die het hoogste bod heeft uitgebracht, behoudt de BGHM zich het recht voor om opnieuw contact op te nemen met de kandidaat-koper die het op één na hoogste bod heeft uitgebracht, en vervolgens met degene die het op twee na hoogste bod heeft uitgebracht, mits deze biedingen nog steeds geldig zijn. Indien het bod niet langer geldig is, behoudt de BGHM zich het recht voor om de betrokken kandidaat-koper te verzoeken de geldigheidsduur te verlengen. Deze laatste kan al dan niet zijn bod verlengen.
-

10. Algemene mededeling

Of het nu gaat om de eerste en/of de tweede ronde, de kandidaat-kopers worden per e-mail op de hoogte gebracht, al naar gelang het geval:



- ofwel dat hun bod niet is geselecteerd;
 - ofwel dat hun bod is geselecteerd;
 - ofwel dat de biedingen geen prijs halen die de BGHM bevredigend acht en/of dat de hoogste biedingen ex aequo zijn;
 - ofwel dat de BGHM besluit geen gevolg te geven aan enig bod.
-

11. Authentieke akte

Er wordt geen verkoopcompromis tussen de partijen opgesteld. Het door de BGHM geselecteerde en medeondertekende koopaanbod vormt de overeenkomst tussen de partijen, die binnen 30 kalenderdagen na de aanvaarding van het aanbod door de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering onmiddellijk overgaan tot de ondertekening van de authentieke akte.

12. Betalingsvoorwaarden van de prijs

Binnen een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de medeondertekening van het bod door de BGHM verbindt deze zich ertoe om, bij wijze van waarborg, een bedrag ter hoogte van 5 % van de biedprijs over te maken op de derdenrekening van de door de BGHM aangewezen notaris.

Dit bedrag blijft op de derdenrekening van de notaris staan tot de ondertekening van de authentieke akte. Het wordt bij de ondertekening van de akte in mindering gebracht op de verkoopprijs.

Indien de verkoop niet doorgaat als gevolg van een tekortkoming, een eenvoudige terugtrekking van de kandidaat-koper of het niet nakomen van een verplichting die voortvloeit uit deze verkoop, komt het gestorte bedrag definitief toe aan de BGHM als schadevergoeding, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling (overeenkomstig de artikelen 5.233,5°, 5.86 lid 1, 5.88 §1 en 5.90 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek).

Het saldo van de verkoopprijs dient uiterlijk op de dag van de ondertekening van de akte te worden gestort op de derdenrekening van de notaris van de BGHM.

De werkelijke kosten die uit de verkoopakte voortvloeien (registratierechten, hypotheek- en administratiekosten) zijn ten laste van de kandidaat-koper en moeten voor de gehele transactie





worden betaald. De kosten voor de afgifte zijn daarentegen ten laste van de BGHM.

Overeenkomstig artikel 66, lid 2, van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten, aanvaardt de BGHM uitsluitend betalingen via overschrijving.

