

## Objectieve Vermarkting van onroerende overheidsgoederen.

FED-net vzw is geen immobielkantoor. FED-net organiseert de Objectieve Verkoop.

1. **Het FED-net-systeem** is een systeem dat direct en zelfstandig werkt, in opdracht en onder leiding van de verkopende-overheid. Al dan niet in samenwerking met het Aankoopcomité of een notaris (art. 1580 bis G.W.),
  - a) waarbij FED-net als spil, het nodige juridische, economische en technische communicatie-**platform**, organiseert en controleert van de zogenaamde "Objectieve Verkoop",
  - b) waarbij FED-net (en haar organen) zelf niet tussenkomt in de operationele handelingen van bemiddeling (aan de zogeheten koperszijde), omdat **scheiding van belangen** een absolute must is, en omdat FED-net haar voorafgaand advies en bijstand in de eerste plaats verleent aan de opdrachtgever (aan de zogeheten verkoperszijde),
  - c) waarbij FED-net het mogelijk maakt dat alle geïnteresseerden gratis bijstand krijgen van de professionele bemiddelaar die zij zelf kunnen kiezen, en dat zij bij hen ten huize en in alle rust kunnen handelen, en zonder dat zij fysiek samengebracht worden, om mensstresserende omstandigheden te voorkomen,
  - d) waarbij alle professionele bemiddelaars, die aan de wet en de hun beroepsernst voldoen, kunnen tussenkomen bij hun bestaande cliënten en voor er nieuwe te zoeken, **zonder exclusiviteit**,
  - e) waarbij onder alle bemiddelaars begrepen wordt: vastgoedmakelaars, notarissen, en anderen (zelfs de verkoper en diens occasionele raadsman of curator kunnen optreden).

Het FED-net-systeem kan ook toegepast worden voor in beslag genomen goederen (o.a. door de bank hypotheekhouder), door curatoren en advocaten bij te verdelen eigendommen.

2. **De FED-net-CODEX** bevat alle regels van het FED-net-systeem, én vooraf geijkt bij het Min. van Financiën,
  - a) waardoor deze regels voor iedereen dezelfde zijn, en niet willekeurig kunnen veranderd worden,
  - b) waardoor er ook geen aparte, individuele contracten nodige zijn,
  - c) waardoor bijvoorbeeld ook een curator of een aangestelde van de verkoper, én niet zelf hoeven te zoeken naar, én geen contacten hoeven te leggen met, én geen contracten hoeven te sluiten met, individuele bemiddelaars, terwijl de volledige Objectieve Verkoop integraal onder zijn toezicht en zijn gezag blijft verlopen.
3. **Het complete FED-net-dossier** van het te koop gestelde goed, vooraf door de opdrachtgever goedgekeurd, staat voor iedereen ter beschikking op [www.FED-net.org](http://www.FED-net.org), met daarin en daarbij
  - a) alle bij wet verplichten informatie,
  - b) alle extrawettelijke informatie waarvan het hoort dat een professioneel die ongevraagd verstrekt,
  - c) alle aan-de-koper-helpende informatie o.a. over subsidiemogelijkheden en de concrete namen en telefoonnummers van bevoegde instanties en ambtenaren,
  - d) alle daarbij gaande attesten en geschriften,

e) mede alle daarbij te gebruiken bod- en bijhorende formulieren (die voor iedereen dezelfde zijn), worden op een uniforme manier, permanent en gratis ter beschikking gesteld (ook in de andere landstaal) én van het grote publiek én van professionelen, mede worden deze **aan meer dan 10.000** van hen toegezonden per e-mail, én dit doelgericht, én over de landsgrenzen heen.

4. **FED-net bestaat sinds 1998**, en is gebaseerd op een zeer grondige, gespecialiseerde kennis, mede ruime ervaring, én van de materie, én van de markt, én van inter-professionele samenwerking, en dit

a) laat zich lezen in de **honderden resultaten** die geafficheerd staan met plaats en opdrachtgevers, op de website (in die mate dat verkopers of kopers niet de vraag tot het discreet houden van de prijzen of identiteiten, hebben gesteld),

b) laat zich statistisch uitdrukken met de **gewaarborgd hoogst haalbare marktprijs** als:

- ✓ algemene gemiddelde **meerwaarde** 160%, grootst gemiddelde meerwaarde meer dan 500%, kleinst gemiddelde meerwaarde 105%,
- ✓ algemeen gemiddelde verkooptijd 2 maanden,
- ✓ en zonder resultaat blijvend 1,2 op 100 (wegens bewezen kaduuk aanbod of administratief te hoge vraagprijs die een overheid alsnog om andere reden staande moest houden).

5. **Het FED-net-systeem is GRATIS en zonder extra-werk voor de opdrachtgever**,

én de onkosten voor deze dienstverleningen,

a) die worden aan en *via* FED-net **betaald door de koper voor 100%**, tenzij de opdrachtgever het zelf anders wil,

b) die staan duidelijk en concreet berekend én in het dossier én op het bodformulier, en deze staan dus los van de koopprijs (waarvan de instelprijs als minimum altijd netto behouden en geboden moet worden),

c) die ook vooraf gekend zijn, omdat ze ingeschreven staan in de FED-net-CODEX op de website en deze dalen als de prijs stijgt, en omgekeerd,

d) zodat de verkoper, de opdrachtgever, en evenmin diens raadgever of curator, geen enkele last hiervan dragen, en ook geen eigen risico hebben, en ook geen begroting moeten doorvoeren,

e) zodat die kosten niet ten laste komen van bijv. het faillissement, of de nalatenschap, of de schuldeiser, of de belastingbetaler,

f) zodat ook diens raadgever, de vergoeding waarop deze aanspraak maakt buiten FED-net om, integraal en onverminderd blijft behouden,

en zodat ook diens raadgever, als deze zelf oordeelt om tussen te komen als bemiddelaar, ook nog de vergoeding als bemiddelaar door FED-net uitbetaald kan krijgen, bovenop zijn andere, eigen *dito* vergoeding (en niets belet aan een notaris om ook nog de akte te schrijven).

## Schematisch overzicht normale Objectieve Verkoop

### opstart met inlooperperiode

**20 werkdagen**  
vanaf de dag van opstart

vanaf de opstart is bezichtiging mogelijk ... en is advies, bijstand en bodformulier te verkrijgen ... alles *via* de bemiddelaar die de geïnteresseerde zelf en vrij kiest (HIERVOOR IS ER NIETS TE BETALEN)

het bodformulier is één en hetzelfde formulier voor de 2 perioden:

tijdens de 1° periode: open bod = dit formulier steekt de bieder niet in een omslag ... deze geeft dit formulier open aan de bemiddelaar

tijdens de 2° periode: gesloten bod = dit formulier steekt de bieder in een omslag ... deze geeft dit omslag gesloten aan de bemiddelaar

### 1° periode voor open biedingen

**5 werkdagen**  
begint ten vroegste te lopen de 1° werkdag nà afloop inlooperperiode

mogelijkheid 1:

een 1° open bod wordt gedaan ... tijdens inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen *vanaf de 1° werkdag ... nà afloop van de inlooperperiode*

mogelijkheid 2:

een 1° open bod wordt gedaan ... nà afloop inlooperperiode

dit doet deze 1° aftelperiode voor open biedingen lopen *vanaf de 1° werkdag ... nà ontvangst van dat open bod*

### 2° periode van gesloten biedingen

**5 werkdagen**  
*nà afloop 1° periode voor open biedingen*

mogelijkheid 3:

*in de 1° periode ... is er maar 1 open bod*

dan loopt er geen 2° periode voor gesloten biedingen

mogelijkheid 4:

*in de 1° periode ... zijn er minstens 2 open biedingen*

dan loopt de 2° periode voor gesloten biedingen *vanaf de 1° werkdag ... nà afloop van de 1° periode*

Alle informatie, voorwaarden en modaliteiten staan in « **de FED-net-CODEX** »

Alles is te volgen op de officiële website **www.FED-net.org**

Alle wettelijke informatie over FED-net vzw staat op de website

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_topics.php](http://www.fed-net.org/txt_topics.php).

> zie het dossier.

> zie [http://www.fed-net.org/txt\\_law.php](http://www.fed-net.org/txt_law.php).

Een open bod moet minstens aan de instelprijs uitgebracht worden.

Een open bod onder de instelprijs uitbrengen, dat kan. Maar alleen als de bemiddelaar op een speciaal formulier een deftig antwoord geeft op 2 vragen. Vraag 1: waarom vindt u de instelprijs te hoog? Vraag 2: hoe heeft u de door u geboden prijs opgebouwd?

Een bod onder de instelprijs heeft geen enkel gevolg op de perioden, tenzij de opdrachtgever dit wil gebruiken als instelprijs. Dan herbegint alles.

De opdrachtgever kan de perioden van 20 en 5 werkdagen verlengd of verkort hebben, maar dan wel alleen vóór de start, en niet meer nadien. Zo'n verandering staat vermeld in het FED-net-dossier én op de website.

De datums van de perioden staan vermeld op de website.

Tijdens de 1° periode van open omslagen worden alle open biedingen op de website gepubliceerd.

Tijdens de 2° periode van gesloten omslagen worden de gesloten biedingen niet op de website gepubliceerd.

Want die zitten én in een gesloten omslag, én in een urne. En niemand weet dat er zijn, noch hoeveel er zijn, dus ook niet de prijzen daarin.

Direct nà afloop van de 2° periode van gesloten omslagen worden die urne en die gesloten omslagen in publieke zitting geopend.

Iedereen mag op die publieke zitting aanwezig zijn, ongeacht of men een bod heeft uitgebracht of niet. Datum en plaats staan vooraf op de website.

De geboden prijzen worden publiek geproclameerd. En nadien worden ze direct op de website gepubliceerd.

Nà afloop van de 1° periode met 1 open bod, of nà afloop van de 2° periode als die er is, kan er geen ander of hoger bod meer worden gedaan.

Onder "werkdag" wordt begrepen iedere kalenderdag uitgezonderd a) iedere zaterdag, b) iedere zondag, c) iedere wettelijke feestdag van de lokaliteit waar een goed is gelegen, d) iedere dag tussen 15 juli tot en met 19 augustus daaropvolgend, en e) iedere dag tussen 15 december tot en met 5 januari daaropvolgend.