

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED

Op tweeduizend drieëntwintig,
zijn voor mij, Lynn Timmerman, Vlaamse commissaris bij de dienst
Vastgoedtransacties, verschenen:

Zijn verschenen:

1) Het **VLAAMSE GEWEST**, met ondernemingsnummer 0220.819.807, eigenaar, voor wie optreedt als beherende entiteit: De naamloze vennootschap van publiek recht **DE VLAAMSE WATERWEG NV**, met zetel te 3500 Hasselt, Havenstraat 44, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Hasselt onder nummer 0216.173.309, met vestigingseenheidnummer 2.138.168.723. De vennootschap werd opgericht onder de benaming “De Scheepvaart” krachtens het decreet van 2 april 2004, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 26 mei 2004 onder nummer 2004-1844, bij akte verleden voor notaris Eric Nartus te Hoeselt, met tussenkomst van notaris André Michielsens te Wijnegem, op 26 mei 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 29 juni 2004 onder nummer 04095850 en belast overeenkomstig het uitvoeringsbesluit van 4 juni 2004 met het beheer van het Albertkanaal, de Kempense Kanalen, de Gemeenschappelijke Maas en de Schelde-Rijnverbinding.

De statuten van de vennootschap werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij proces-verbaal opgemaakt door notaris Simon Vreven te Hoeselt op 27 mei 2020, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 8 juni 2020 onder nummer 20325051.

Voormeld decreet van 2 april 2004, werd gewijzigd ingevolge decreet van 23 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 januari 2017, waarbij de vennootschapsnaam gewijzigd werd in “De Vlaamse Waterweg”, en ingevolge welk decreet de naamloze vennootschap van publiek recht, publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap onder de voorwaarden van het decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven verzelfstandigde agentschap Waterwegen en Zeekanaal, vanaf 1 januari 2018 van rechtswege ontbonden werd zonder vereffening, waarbij alle rechten en verplichtingen werden overgedragen aan de naamloze vennootschap van publiek recht “De Vlaamse Waterweg nv”, en voor het laatst gewijzigd bij decreet van 24 februari 2017, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 april 2017.

Hier beiden, zijnde het Vlaams Gewest en de beherende entiteit, zijnde De Vlaamse Waterweg, vertegenwoordigd door Lynn Timmerman, Vlaamse commissaris, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de

Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014;

c) Het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (eerst bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**".

2)

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**".

VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD GENT - TWAALFDE AFDELING

a) Een huis met aanhorigheden op en met grond, gelegen Roeiersweg 2, gekadastrerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie Q nummer 0644 T 2 P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van eenentachtig centiare (81ca).

KI: driehonderdtweëndertig euro (€ 332,00)

b) Een perceel grond met aanhorigheden, gelegen Roeiersweg, gekadastrerd volgens titel gekend onder deel van nummer 0644X2 P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als tuin, sectie Q nummer 0644 B 4 P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van zevenennegentig centiare (97ca) en volgens meting zesennegentig komma zeventig vierkante meter.

KI: nul euro (€ 0,00)

Hierna genoemd "**het goed**".

Plan

Dit goed (b) staat afgebeeld als lot nummer 2 op het opmetingsplan met referentie D3_100 998_PVO_01, opgemaakt op 25 april 2021 door Liselotte Vanquicklberghe, landmeter-expert, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte 44812-10256.

Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

2. Eigendomstitel

Het goed behoorde oorspronkelijk voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de Belgische Staat.

Krachtens art. 57 § 2 van de bijzondere wet betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten van 16 januari 1989 werd het goed met ingang van 1 januari 1989 aan het Vlaamse Gewest overgedragen.

Overeenkomstig het tweede lid van artikel 57 § 4 van voormelde wet werd deze overdracht vastgesteld bij artikel 1, 81° van het Koninklijk Besluit van 28 augustus 1991 tot vaststelling van de lijst van Staatsgoederen, beheerd door de Regie der Gebouwen overgedragen aan het Vlaamse Gewest.

Bij akte verleden voor notaris Tom de Sagher te Evergem op 31 mei 2013, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Gent met formaliteitsnummer 67-T-28/06/2013-09218 werd door de erfpachtgever een erfpachtrecht verleend aan de echtgenoten Danny Verdegem en Jorina Braeckman voor een termijn van 40 jaar, ingaande op 1 juni 2013 op voormalig perceelnummer 0644X2 P0000.

Bij akte verleden voor commissaris Lynn Timmerman bij de afdeling Vastgoedtransacties op 22 december 2022, overgeschreven op het bevoegde kantoor te Gent met formaliteitsnummer 67-T-10/01/2023-00332 werd deze erfpacht gedeeltelijk beëindigd enkel voor wat hierboven vermeld goed sub B (0644 B 4 P0000).

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager.

Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn.

De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger 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, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke.

4. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel en het inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, van de stad Gent van 4 november 2022, die de partijen erkennen voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de partijen c) het hypothecair getuigschrift, blijkt het volgende:

1) Het goed sub a) is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' deelgebied 'Jachthaven Langerbrugge eiland', goedgekeurd bij Besluit van 15 juli 2005, gelegen in 'zone voor wonen'.

Het goed sub b) is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' deelgebied 'Jachthaven Langerbrugge eiland', goedgekeurd bij Besluit van 15 juli 2005, gelegen in 'zone voor wonen', 'zone voor lokale weg' en 'zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur'.

Volgens het gewestplan de dato 28 oktober 1998 hebben de goederen als bestemming "gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven";

2) Voor het perceel voorheen gekadastreerd sectie Q, nummer 644/X/2 werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt:

- voor het verbouwen van een woning (1990/80136) vergund op 12 februari 1991;

- voor het rooien van bomen en het slopen van een bouwvallige woning (1981/1572) vergund op 8 februari 1982;

Enkel voor goed sub a: Er werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962. Dus bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd.

3) Voor het perceel voorheen gekadastreerd sectie Q nummer 644/X/2 P0000 is een melding voor een omgevingsproject gekend voor het exploiteren van een bronbemaling (kortstondige bemaling voor het uitvoeren van putfunderingen) OMV_2019034822);

4) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

5) Op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

6) Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

7) Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8) Het goed ligt volledig binnen gebied geen archeologie.

9) Het goed sub b is bezwaard met een erfdienstbaarheid van openbaar nut, zijnde voet- en jaagpad (buurtweg).

De partijen verklaren dat het voorschreven goed bij hun weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De partijen verklaren geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hen opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De partijen verklaren bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

Splitsing - Artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Naar aanleiding van de voorafgaande splitsing van het bronperceel bij de beëindiging van het recht van erfpacht, verleden voor ondergetekende commissaris op 22 december 2022, zoals voormeld, heeft ondergetekende instrumenterende ambtenaar overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij aangetekend schrijven van 3 november 2022 het plan van verdeling

betreffende het voorschreven goed evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent.

De stad Gent heeft bij schrijven van 10 november 2022 volgende zaken medegedeeld, die hier bij wijze van inlichting worden vermeld:

“Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-Oost En R4-West', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005, gelegen zijn in deelgebied Jachthaven Langerbrugge eiland (plan 6) in een zone voor wonen.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd bij Besluit Vlaamse Regering op 28 oktober 1998.

Het perceel ligt in de bestemmingszone gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten, voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven: bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven.

Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferfunctie, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd en beheerd door de overheid.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.

Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een BPA.

Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurde verkaveling.

Het perceel ligt niet langs een gewestweg.

De in deze brief vermelde gegevens moeten in de akte worden vermeld.

In de akte moet tevens vermeld worden dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).”

Voor de verdeling van voormeld goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Bijgevolg kan geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

6. Erfgoed

De overdrager verklaart dat het goed:

- niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.
- niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

7. Bodemdecreet

1) De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicogrand is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit een schrijven van 4 november 2022 van de stad Gent blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden;

Met uitzondering van de *“actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten (Vlarem) zoals gekend bij de Stad Gent (...):*

“Gent Eilanderskaai 3

Inrichtingsnr. 20190315-0008

Inrichting klasse 3

Actieve rubrieken 53.2.2°a)”

- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoelde attesten.

3) De inhoud van de bodemattesten, die door de OVAM werden afgeleverd op 18 april 2019 en 31 maart 2023, luidt als volgt:

- voor perceel 0644/00T002

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. *De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens”*

- voor perceel 0644/00B004

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

1. *Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. Voor meer informatie: www.ovam.be/het-bodemattest*

2. *Meer informatie over de gegevensstromen die door OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

3. *Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

4. *De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens”.*

4) *De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.*

5) *De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.*

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) *Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.*

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, of recht van wederinkoop.

De overdrager verklaart dat het goed onderworpen is aan het recht van voorkoop in het kader van De Vlaamse Waterweg NV geregeld in het Decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004: art. 10 t.e.m. art.16), en zoals gewijzigd bij decreet van 23 december 2016 (BS 31/01/2017).

Op \$ heeft de instrumenterende ambtenaar het recht van voorkoop aangeboden via het e-voorkooploket.

Op \$ heeft de begunstigde via het e-voorkooploket aan de instrumenterende ambtenaar bevestigd dat zij haar recht van voorkoop niet wenst uit te oefenen.

9. Bosdecreet en Natuurdecreet

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

10. Integraal waterbeleid - risicozone voor overstromingen

a) Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 6 april 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A: geen overstroming gemodelleerd;
- gebouwscore: A: geen overstroming gemodelleerd;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

b) Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet volledig of gedeeltelijk gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

11. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of er voor het bij deze verkochte goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan dit goed sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

12. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterende ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

13. Stookolietank

De overdrager verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

14. Elektrische installatie

De overdrager verklaart dat de elektrische installatie in het goed, dat een woongelegenheden uitmaakt, in werking werd gesteld voor de wettelijke datum van 1 oktober 1981. De overdrager verklaart aan de verkrijger een kopie van het proces-verbaal van het controleonderzoek te hebben overhandigd, uitgevoerd op 26 juni 2019 door BTI Consult.

Hierin is vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Binnen een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De verkrijger is verplicht zijn identiteit en de datum van de verkoopakte mee te delen aan het organisme dat de keuring heeft uitgevoerd, met dien verstande dat hij de vrijheid behoudt om na deze mededeling een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De verkrijger erkent door de instrumenterende ambtenaar op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die

niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

15. Energieprestatiecertificaat

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Tom Knaepen (Tosan) (erkenningscode EP18295), op 2 december 2019 en heeft als certificaatnummer 20191202-0002224118-RES-1. Het huidige energielabel is F. De verkrijger verklaart dit EPC ontvangen te hebben van de overdrager.

16. Renovatieverplichting

De instrumenterende ambtenaar informeert de verwerver over de renovatieplicht voor residentiële gebouwen. De gebouwen met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, en dit binnen de vijf jaar na datum van de authentieke akte van overdracht.

Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting werd voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken en binnen de vijf jaar na de overdrachtsakte een nieuw EPC worden opgemaakt.

Residentiële gebouwen die:

- a. Een beschermd monument zijn,
- b. Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht,
- c. Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van dubbel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een label geldt niet.

Gebouwen die binnen vijf jaar na de overdracht worden gesloopt zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De verkrijger is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

17. Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest van 16 maart 2023, met unieke code UC: 20230316-000421.000.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in het asbestinventarisattest.

18. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten

De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

19. Woningkwaliteitsbewaking, register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende ambtenaar het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

20. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf heden.

De verkrijger zal vanaf heden alle nodige maatregelen treffen om voorschreven goed te verzekeren tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn, en is ervan op de hoogte dat de overdrager zijn polis vanaf heden mag opzeggen.

21. Nutsvoorzieningen

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

22. Voorbehoud

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het verkochte goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In

voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

EIGENDOM – GENOT – BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom en het genot van het voorschreven goed vanaf heden.

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden.

Het aandeel pro rata van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, zal door de overdrager berekend worden op basis van het ontvangen aanslagbiljet.

De verkrijger verbindt zich ertoe deze betaling van het pro rata aandeel onroerende voorheffing te volbrengen op eerste aanvraag van de overdrager.

De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van \$.

De overdrager bevestigt de prijs ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte door middel van een overschrijving op de rekening nummer \$ op naam van de verkoper.

Waarvan kwijting, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar verklaart de koper dat de betaling werd uitgevoerd via het debiteren van de financiële rekening nummer \$ op naam van de verkrijger.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratie

Prijsbewimpeling

De instrumenterende ambtenaar wijst de partijen op artikel 3.4.7.0.6 en artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die respectievelijk als volgt luiden:

"Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn."

“Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”

Verlaagd tarief van 3% voor de aankoop van een gezinswoning

De verkrijger vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van 3% van artikel 2.9.4.2.11 VCF (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed te zullen voldoen (inschrijving binnen de 3 jaar vanaf heden).

De verkrijger bevestigt gewezen te zijn op

1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 1% voor (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken.

2° de mogelijkheid om een teruggave van 2% te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de verkrijger tijdig een verzoekschrift indienen.

3° de mogelijkheid om te kiezen voor het tarief van 6% in combinatie met meeneembaarheid en dat de keuze voor 3% definitief is.

Verlaagd tarief van 1% ingrijpende energetische renovatiewerken

De verkrijger vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.12. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten :

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe:

1° aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen de 5 jaar vanaf heden);

2° een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1, §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010;

De verkrijger verklaart te weten dat binnen een termijn van 5 jaar vanaf heden een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11 van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden bekomen

waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan het onroerend goed uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 2°.

Bijkomende rechtenvermindering

De verkrijger vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5 VCF en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten, dat de belastbare grondslag is niet hoger dan tweehonderd twintig duizend euro (220.000€).

Verlaagd van tarief 7% met oog op verhuur aan sociaal verhuurkantoor

De verkrijger vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van artikel 2.9.4.2.13. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed.

Tot behoud van het verlaagde tarief verbindt hij zich ertoe:

1° om binnen een termijn van 3 jaar vanaf heden een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren;

De koper verklaart te weten dat hij binnen een termijn van 3 jaar en 6 maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in 1°, moet indienen bij Vlabel.

Aankoop door beroepspersoon

De verkrijger vraagt de vermindering als beroepspersoon van artikel 2.9.4.2.4., §1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Hij verklaart dat hij een beroepsverklaring heeft ingediend bij Vlabel onder nummer \$.

Geen recht op enige vermindering

De verkrijger verklaart geen aanspraak te kunnen maken op vermindering van registratiebelasting zoals bepaald in de artikelen 2.9.4.2.11 en volgende van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Meeneembaarheid van eerder betaalde registratierechten

De verkrijger verklaart geen beroep te doen op enige meeneembaarheid zoals voorzien in artikel 2.9.5.0.1, artikel 3.12.3.0.1, §1,4° en artikel 3.6.0.0.6, §3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Geen teruggave

De overdrager verklaart geen aanspraak te kunnen maken op teruggave van registratiebelasting zoals bepaald in artikel 3.6.0.0.6, §2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Gewoon tarief 12% bij aankoop woning

De verkrijger vraagt het gewoon tarief van 12%, hij doet geen beroep op een verlaagd tarief. De verkrijger bevestigt gewezen te zijn op:

1° de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 3% voor de aankoop van de enige eigen woning en de voorwaarden voor een bijkomende verlaging met 2% bij (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;

2° de mogelijkheid om een teruggave (van 9% of 11%) te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de verkrijger tijdig een verzoekschrift indienen.

SLOTBEPALINGEN

1. De partijen verklaren van oordeel te zijn dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte. Zij ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij deze dan ook uitdrukkelijk tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger.

3. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

4. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van stukken door de wet vereist.

De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen overeenstemmen met de vermeldingen ervan in navolgend stuk, waarvan hij kennis heeft genomen: de identiteitskaart.

5. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;

- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;

- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners toegelicht.

Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te \$ op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.

