ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST
GROND VLAANDEREN

dossier: LDG/2260270

PARTIJEN

Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86,
Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het ondernemingsnummer 0212.214.125, BTW-nummer BE0212.214.125,
Hier vertegenwoordigd door:

- De heer Joris Jeroen Jan VANDENBROUCKE, schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, geboren te Leuven op 07 december 1976, nationaal nummer 76.12.07-189.20, wonende te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Klinkkouterstraat 76. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 10 januari 2025
- Mevrouw Mieke Helena Remi HULLEBROECK, algemeen directeur Stad en OCMW Gent, geboren te Gent op 12 oktober 1980, nationaal nummer 80.10.12-298.25, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77.

Handelend ingevolge besluit van beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van ** waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze overeenkomst zal gehecht blijven. Welke beslissing niet werd vernietigd in het kader van het bestuurlijk toezicht door de toezichthoudende overheid, welke besluit aldus van rechtswege uitvoerbaar is.

Hierna genoemd **"de verkoper(s)"**

……
……
……
……
……
……
……
……
……

Hierna genoemd **"de koper(s)"**

Partijen zijn overeengekomen dat de verkoper het (de) hierna beschreven goed(eren) verkoopt aan de koper onder de hierna vermelde voorwaarden:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

STAD ZOTTEGEM- zesde afdeling - Erwetegem
Een perceel grond op en met aanhorigheden met goedgekeurde omgevingsvergunning voor het verkavelen in 6 loten voor open bebouwing, gelegen ter wijk "**Den Honger**" aan de Bontestraat, gekend volgens recent kadastraal uittreksel, **sectie D, deel van nummer(s) 939B P0000**, met een oppervlakte van **5.408,89 m²** (vijfduizend vierhonderd en acht vierkante meter negenentachtig vierkante decimeter).

Opmetingsplan

Het verkochte staat afgebeeld op een opmetingsplan, opgemaakt door de heer Glenn Audenaert, landmeter-expert te Zottegem op 26 september 2024 en is aangeduid als lot 1, welk plan aan deze overeenkomst gehecht zal worden.

Mee-verkochte roerende goederen
In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.
De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen.
  De verkoper is niet gehouden de koper te vrijwaren voor verborgen gebreken die later zouden blijken, althans voor zover niet komt vast te staan dat de verkoper die verborgen gebreken gekend heeft en aan de koper verzwegen. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van verborgen gebreken.
  Indien de verkoper evenwel een onderneming is en de koper een consument, kan de verkoper de wettelijke waarborg voor verborgen gebreken, bepaald bij de artikelen 1641 tot 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek, evenwel niet opheffen of verminderen (artikel VI. 83, 14° Wetboek Economisch Recht).
- met alle eventuele waarborgen die met betrekking tot het goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkoper (onder meer de tienjarige aansprakelijkheid overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek door architecten en aannemers alsook van producenten van gebrekkige producten);
  Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

Langs de linkerzijde van het bij deze verkochte perceel zal er een erfdienstbaarheid van overgang/doorgang gevestigd worden voor een breedte van vier 4) meter om het resterende deel van perceelnummer 939B P0000 te bereiken.

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

4.1. De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

4.2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens indien hierna vermeld.
Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.

4.3. De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

4.4. De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

5.1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans niet verhuurd noch verpacht is. De verkoper verklaart dat het goed op heden kosteloos in gebruik is door de heer Roger Gosseye, ingevolge de bruikleenovereenkomsten van 19 februari 2008 en 26 mei 2025. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en op de hoogte te zijn van de modaliteiten, onder andere de opzegmogelijkheid van 1 maand.

5.2. In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de lopende huurovereenkomsten te verlengen, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

5.3. De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

5.4. De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BELASTINGEN

6.1. **Onroerende voorheffing**

De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte goed (onder meer provinciebelasting, …) zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte, hetzij vanaf de ingenottreding door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt. Bij de ondertekening van de notariële akte zal de koper aan de verkoper zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar betalen.

6.2. Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

6.3. BTW – registratiebelasting

Partijen verklaren dat de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

6.4. Bepalingen aangaande het verkooprecht

I. IN HOOFDE VAN DE KOPER

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 2 % voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning;
- het tarief van 12 % voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is;
- het verlaagd tarief van 10 % voor de aankoop van onbebouwde landgoederen en onbebouwde goederen natuurbeheerplan type 2 en 3;
- de mogelijkheid van de toepassing van rechtenvermindering van € 1.867 indien de aankoopprijs van de gezinswoning maximum € 220.000 bedraagt of maximum € 240.000 indien de woning gelegen is in centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel;

II. IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij wederverkoop binnen de twee jaar).

ARTIKEL 7. WETTELIJKE BEPALINGEN

7.1. Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten geen risicogrond is aangezien er noch in de gemeenschappelijke delen noch in de privatieve delen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn. Daarmee wordt onder meer bedoeld fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst vermeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

Uit het hierna gemeld schrijven van de stad Zottegem blijkt dat er voor dit goed geen milieuvergunning werd afgeleverd voor zogenaamde risico-inrichtingen.

De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 6 februari 2026.
De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf niet op de hoogte te zijn van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

7.2. Asbestattest

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat voor de overdracht van onroerende goederen waarop een toegankelijke constructie met risicobouwjaar (bouwjaar 2000 of ouder) aanwezig is, vanaf 23 november 2022 een asbestinventaris en asbestinventarisattest dient te worden opgemaakt en overgedragen aan de koper.
Met een toegankelijke constructie wordt bedoeld: elke constructie die mensen binnen kunnen betreden, zijnde een constructie die minstens bestaat uit een dak dat gedragen wordt door constructie-elementen en waarin een mens normaal kan stappen of lopen, tenzij de constructie een grondoppervlakte heeft die kleiner is dan 20m².

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest niet vereist is aangezien zich op het verkochte goed geen constructies bevinden.

7.3. Voorkooprechten

Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, verklaart de verkoper dat bij zijn weten:

- aan het goed door de VWF, een sociale woonorganisatie, de gemeente of het OCMW geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht;
- het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde woningen en gebouwen of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen;
- het goed geen sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Wat het Vlaamse decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud betreft, verklaart de verkoper dat bij zijn weten:

- het goed niet gelegen is in het Vlaams Ecologisch Netwerk, een Vlaams en erkend natuurreservaat of een uitbreidingsperimeter daarvan;
- het goed niet bestemd zou zijn voor groen- of bosgebied in een integraal verwevings- en ondersteunend netwerk;
- het goed niet ligt binnen een natuurinrichtingsproject of bosreservaat.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van:

- een voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop in het kader van de Ruilverkaveling, De Vlaamse Waterweg, Waterbeleid, Havendecreet en enige andere overheidsregeling;
- een conventioneel gevestigd voorkooprecht, optierecht of recht van wederinkoop.

7.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1. Stedenbouwkundig uittreksel – vastgoedinformatie

De koper wordt er op gewezen dat het aangeraden is om, voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, zich te informeren op de dienst stedenbouw van de gemeente teneinde onder meer na te gaan of voor de door hem desgevallend geplande werken, wijzigingen of handelingen wel een stedenbouwkundige vergunning kan worden bekomen. De koper verklaart voldoende inlichtingen terzake te hebben ingewonnen en geen opschortende voorwaarde te wensen.

Plannen- en vergunningenregister

De stad Zottegem beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.
De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van deze akte werd verleend.

In toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, wordt alhier opgenomen dat uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel, het maatregelenregister en de verklaringen van de verkoper blijkt :

- dat er geen recente stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor het goed.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed aangeduid wordt door ligging binnen het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem in een zone met bestemming woongebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden.
- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat op het goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat voor het goed een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

Omgevingsvergunning

Beschrijving:	verkavelen van 6 loten
OMV-nummer:	OMV_2025089880
Project type:	OMV2017_VK_NIEUW
Voorwaarden:	VOORWAARDENLot 7 wordt uit de verkaveling gesloten.De goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften te respecteren, mits volgende wijziging/aanvulling:ToelichtingVoorschriftenMaximum 1 bovengrondse bouwlaag afgewerkt met hellend of plat dak + 1 ondergrondse bouwlaag (verplicht inpandige garage, inkom en/of slaapkamers zijn ook toegestaan)ToelichtingVoorschriftenDe pas van het gelijkvloers ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn en ligt niet hoger dan 17 cm boven het maaiveld. Het referentiepunt van de bestaande maaiveldhoogte wordt daarbij genomen op het hoogste van de vier hoekpunten van de bebouwbare oppervlakte.ToelichtingVoorschriftenPlatte en hellende daken zijn toegelaten.ToelichtingVoorschriftenGeen constructies toegelaten in zijdelingse strook.ToelichtingVoorschriftenDe toegang dient

	beperkt te worden tot max 4m50 (oprit naar inpandige garage) per lot; over de resterende breedte dient een fysieke barrière in de vorm van beplanting of lage afsluiting voorzien te worden. Vanaf de straattoegang kan de verharde oppervlakte eventueel wel breder uitlopen in functie van een dubbele garagetoegang of één bijkomende parkeerplaats naast de eigenlijke oprit. Eventuele uitgravingen in het talud en de rest van de voortuinstrook, in functie van perceelstoegangen/opritten, dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Buiten deze noodzakelijke oppervlaktes voor perceelstoegangen/opritten en een pad naar de voordeur dient de voortuinstrook als groene tuinstrook aangelegd te worden.Eventuele verhardingen in de zijtuinstroken zijn te beperken tot een 'karrespoor' en/of een pad langs de zijgevel.ToelichtingVoorschriftenOndoorzichtige afsluitingen en hagen in de voortuinstroken dienen, o.w.v. de verkeersveiligheid bij het op- en afrijden van de opritten, qua hoogte beperkt te worden tot max. 1 m.Bouwvergunningen kunnen slechts afgeleverd worden nadat de 'voorafgaandelijke lasten' uitgevoerd zijn;Zich voorafgaand aan het ontwerp van woningen en andere gebouwen te vergewissen van de stabiliteit van de ondergrond (d.m.v. een stabiliteitsonderzoek) en daar terdege rekening mee te houden bij het ontwerp van de funderingen.
Lopende procedure:	Geen lopende procedure
Beslissingen:	
Datum beslissing:	22/12/2025
Type:	Voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen
Verkavelingen van gronden:	
Type:	Nieuw
Omschrijving:	Bontestraat, Zottegem
Lot informatie:	
Nummer:	6
Status:	Niet vervallen
Motivering:	
Nummer:	5
Status:	Niet vervallen
Motivering:	

Nummer:	4
Status:	Niet vervallen
Motivering:	
Nummer:	3
Status:	Niet vervallen
Motivering:	
Nummer:	2
Status:	Niet vervallen
Motivering:	
Nummer:	1
Status:	Niet vervallen
Motivering:	

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/02/2026)

- dat voor het goed geen planbatenheffing verschuldigd is.
- dat het goed op dit ogenblik niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling.
De verkoper verklaart dat een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen zoals voormeld. De verkavelingsakte werd nog niet verleden. De koper verklaart een kopie van deze documenten te hebben ontvangen.
Door het enkel feit van huidige verkoop is de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die uit de hiervoor vermelde documenten voortspruiten en hij verklaart zich ertoe te verplichten alle beschikkingen van deze documenten na te leven en de naleving ervan eveneens op te leggen aan al zijn erfgenamen en rechthebbenden.
De verkoper verklaart in aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen:

- dat hij voor alle door hem zelf verrichte vergunningsplichtige handelingen de nodige vergunningen heeft bekomen
- dat, voor zover hem bekend, het goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een bouwmisdrijf.
- dat het goed thans gebruikt wordt als grond.

De verkoper verklaart dat deze bestemming wettig en onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder verhaal tegen de verkoper.

9.4.2. Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

9.4.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed gelegen is in een rooilijnplan vastgelegd bij besluit van 20 juni 1977 en 6 november 1956, met name:

Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving:	Lammerstraat
Referentie:	ROO_41081_243_00083_00001
Oorsprong rooilijn:	Gemeentelijk rooilijnplan
Planfase:	
Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	20/06/1977

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/02/2026)

Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving:	Faliestraat_Bontestraat
Referentie:	ROO_41081_245_00024_00002
Oorsprong rooilijn:	Gemeentelijk rooilijnplan
Planfase:	
Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	06/11/1956

Externe documentatie:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/02/2026)

9.4.4. *Conform* de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

9.4.5. *Conform* de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

9.4.6. Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat er geen bezwaar en/of negatief advies verleend wordt door de Stad Zottegem aangaande de betekening van de splitsing van het perceel.

7.5. Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat 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.

7.6. Bosdecreet

Nadat de notaris uitleg heeft verstrekt aan partijen over het toepassingsgebied van het Bosdecreet verklaren zij dat het verkocht goed geen bos is waarop het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn.
De verkoper verklaart dat hij geen subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing

7.7. Onroerend Erfgoed

Beschermd erfgoed
De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen (voorlopig of definitief) beschermd onroerend goed is (archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap of stads- of dorpsgezicht).
Geïnventariseerd erfgoed
De verkoper verklaart dat het verkochte goed ook niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen van het Onroerenderfgoeddecreet (landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, inventaris van landschappelijk erfgoed) en dat hij hieromtrent nooit enige betekening of kennisgeving heeft ontvangen.

7.8. Kaderdecreet Vlaamse handhaving

Na consultatie van het maatregelenregister overeenkomstig artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving op * bevestigt de notaris dat het goed niet opgenomen is in het maatregelenregister.

7.9. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is, noch ondergronds noch bovengronds

7.10. Waterbeleid

De notaris verklaart overeenkomstig artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen dat volgens zijn opzoekingen het verkochte goed niet is gelegen in een risicozone voor overstroming.
De notaris verklaart overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 op basis van de raadpleging van het overstromingsrapport van 5 februari 2026 het volgende:

Perceelscore of P-score	D
Gebouwenscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in signaalgebied	Neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	Neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	Neen
A: geen overstromingen gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen	

ARTIKEL 8. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen de belasting op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper alsook de eventuele kosten van de verkaveling of verkavelingsakte.
Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris of vastgoedmakelaar verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

ARTIKEL 9. NOTARISKEUZE

9.1. Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: Notariaat de Vuyst & Berlengé
- voor de koper: ……..

9.2. De partijen verbinden zich er toe voor de instrumenterende notaris te verschijnen voor het verlijden van de akte op datum bepaald op zijn voorstel en dit uiterlijk op ……..
De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

ARTIKEL 10. PRIJS

10.1. Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: **……**.

10.2. Binnen de 10 werkdagen te rekenen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst, zal de koper een bedrag van **……** betalen via overschrijving van zijn rekening met nummer ……
op rekening met nummer van notarissen de Vuyst & Berlengé BE15 2930 0800 0030.
Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.
Dit bedrag zal door notaris worden geconsigneerd en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, zal uiterlijk bij het verlijden van de akte worden overgemaakt aan de verkoper.

10.3. Bij het verlijden van de akte is het saldo van de koopsom, hetzij **……** betaalbaar.
De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van de rekening …… bij de bankinstelling of via een nog te verkrijgen krediet.

10.4. Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 20 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van een overschrijving
De verkoopovereenkomst en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

ARTIKEL 11. SANCTIES

11.1. In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

11.2. Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 12. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 13. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken van de ligging van het arrondissement waarin het verkochte goed zicht bevindt bevoegd.

FACULTATIEVE BEPALINGEN

ARTIKEL 14. BIJLAGEN

De koper verklaart, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze overeenkomst, kennis te hebben genomen van de volgende documenten:

- kopie stedenbouwkundig uittreksel/vastgoedinformatie
- kopie bodemattest
- kopie verkavelingsvergunning
- kopie bruikleenovereenkomst

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te …….. op ……..

HANDTEKENING VERKOPER	HANDTEKENING KOPER