

## VERKOOPOVEREENKOMST VOOR EEN ONROEREND GOED



RVDV /2261075

Verkoper(s): OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT

Koper(s):

.....

(Naam)

Het verkochte goed: **GEMEENTE LIEVEGEM vierde afdeling Waarschoot**

Een perceel bouwgrond, met alle aanhorigheden, op en met grond gelegen te Lievegem, Arisdonk, kadastraal bekend onder sectie C, nummer **1174K P0000**, met een oppervlakte van 799 vierkante meter.

Zijnde **lot 3** van de aldaar gelegen verkaveling.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 6,00 euro.

De verkoper verkoopt aan de koper het onroerend goed  
volgens de hierna beschreven voorwaarden:

---

### Opgelet

- ! **Lees de overeenkomst grondig na voor u tekent.**  
Het ondertekenen van een verkoopovereenkomst verbindt u onmiddellijk.
- ! Raadpleeg een **notaris** of een **vastgoedkantoor** om u goed te informeren.



Als u op een onderstreept woord klikt, dan krijgt u een woordenlijst met de definitie van het woord.

---

## Hoofdelementen elementen van de verkoop

---

### 1. Koper en verkoper

De verkoper(s)

Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN GENT, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, BTW BE0212.214.125, met ondernemingsnummer 0212.214.125.

Hier vertegenwoordigd door:

1. De heer VANDENBROUCKE Joris, schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier, geboren te Leuven op 07 december 1976, nationaal nummer 76.12.07-189.20, wonende te 9040 Sint-Amandsberg, Klinkkouterstraat 76.

Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 10 januari 2025.

2. Mevrouw HULLEBROECK Mieke Helena Remi, 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 in uitvoering van de raadsbeslissing van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van 23 september 2025, waarvan een eensluidend afschrift bij deze akte wordt gevoegd om er samen mee te worden aangeboden ter registratie, doch niet om overgeschreven te worden op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 2.

Welke beslissing niet werd vernietigd in het kader van bestuurlijk toezicht door de toezichthoudende overheid.

De koper .....

(naam, voornamen, geboortedatum en -plaats en adres)

e-mailadres: .....

telefoonnummer: .....

De verkoper en de koper worden hierna ook 'partijen' genoemd.

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt ☐ voor zichzelf / ☐ voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam .....  
/ ☐ met de mogelijkheid om command te benoemen / ☐ onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / ☐ in navolgende verhouding: .....

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte te verlijden op het Stadhuis van Gent, te Gent, Botermarkt 1.

## 2. Het verkochte goed

Het verkochte goed:

### **GEMEENTE LIEVEGEM vierde afdeling Waarschoot**

Een perceel bouwgrond, met alle aanhorigheden, op en met grond gelegen te Lievegem, Arisdonk, kadastraal bekend onder sectie C, nummer **1174K P0000**, met een oppervlakte van 799 vierkante meter.

Zijnde **lot 3** van de aldaar gelegen verkaveling.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 6,00 euro.

De verkavelingsakte werd verleden voor notaris Ruben Van Maelzaeke, te Evergem (Sleidinge), op 6 oktober 2025.

### **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.

De koper verklaart dat hij het verkochte goed bezocht heeft. Hij vraagt van de verkoper geen nauwkeurigere of uitgebreidere beschrijving in deze overeenkomst.

De kadastrale aanduidingen worden enkel als informatie gegeven.

## 3. De prijs van het verkochte goed

De overeengekomen verkoopprijs is .....  
euro. (volut + in cijfers)

Die wordt betaald als volgt:

- **Bij het ondertekenen van deze overeenkomst:**

De koper heeft .....euro (in cijfers + voluit) betaald als **waarborg** voor de ondertekening van deze overeenkomst. De koper betaalt die waarborg binnen de 10 dagen vanaf heden via overschrijving van rekeningnummer ..... op naam van ..... naar rekeningnummer BE24 7374 2840 0038 op naam van Notariaat Sleidinge, geassocieerde notarissen. Dat bedrag blijft **geblokkeerd** op naam van de koper tot wanneer partijen de notariële verkoopakte tekenen. Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte wordt de waarborg een voorschot op de verkoopprijs.

- **Bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte:**

De koper betaalt nog .....euro bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**. De koper verklaart dat hij het bedrag en de aktekosten zal betalen via een krediet en/of via rekeningnummer ..... op naam van ..... Het volledig saldo van de koopsom is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte en dient op de rekening van het OCMW van Gent te staan op het moment van de ondertekening van de akte.

## 4. De kosten verbonden aan de verkoop

De **koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte volgende kosten:

- de [registratiebelasting](#);
- de uitgaven aan derden;
- het wettelijk forfait;
- de erelonen;
- btw op de voorgeschoten kosten, het wettelijk forfait en de erelonen.

Als de koper een krediet aangaat, betaalt hij ook de kosten van het krediet.

De koper kan aan de notaris een schatting van de kosten vragen.

Een schatting van de totale kosten kan hij ook berekenen op [notaris.be](https://notaris.be).

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

- de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
  - o Bijvoorbeeld: vastgoedkantoor, onderhandeling, publiciteit, enz.
- de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen.
  - o Bijvoorbeeld: bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadasterdocumenten, de kosten van de [handlichting](#), kopieën van akten, landmeterskosten, kosten van zijn volmacht, ...

Tenzij anders vermeld, specificeert de verkoper dat alleen zijn notaris bevoegd is om de nodige acties te ondernemen voor het vervullen van de hierboven vermelde leveringsformaliteiten.

## 5. Geen [opschortende voorwaarde](#) van het krijgen van een krediet

### Geen opschortende voorwaarde van het krijgen van een krediet

Partijen sluiten de verkoop zonder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de koper geen krediet van de bank.

## 6. De notariële verkoopakte

De notariële verkoopakte wordt ondertekend ten laatste binnen de vier maanden vanaf heden.

Opgelet: de belastingdienst kan zowel de koper als de verkoper aanspreken om de [registratiebelasting](#) te betalen **binnen de wettelijke termijnen**. Het is een [hoofdelijke](#) verbintenis. Als er niet betaald wordt binnen de wettelijke termijn, kan er een boete worden opgelegd.

De koper en de verkoper mogen elk hun eigen notaris kiezen. De keuze heeft geen invloed op de kosten van de verkoop.

Ten laatste 8 dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst moeten ze de naam van hun notaris aan mekaar laten weten.

- Gekozen notaris door de verkoper: Notariaat Sleidinge, te 9940 Sleidinge, Sleidinge-Dorp 102
- Gekozen notaris door de koper: .....

De koper en verkoper kunnen zich ook laten bijstaan door een adviseur (advocaat, expert, ...).

## 7. Verklaringen van de partijen

De verkoper(s) en koper(s) of hun vertegenwoordiger(s) verklaren:

- dat hun identiteit overeenkomt met de gegevens onder punt 1 of dat ze de verkoper/koper rechtsgeldig vertegenwoordigen;
- niet onder [bewind](#) te staan
- niet ontzet te zijn uit het beheer van zijn goederen;
- niet [failliet](#) te zijn verklaard;
- geen verzoekschrift tot [gerechtelijke reorganisatie](#) te hebben ingediend;
- geen verzoekschrift tot [collectieve schuldenregeling](#) te hebben ingediend en dat ook niet van plan te zijn;
- dat hij zich persoonlijk en [hoofdelijk](#) met de andere verkopers/kopers verbindt;
- dat zijn erfgenamen en [rechthebbenden](#) [ondeelbaar](#) verbonden zijn tot de verplichtingen in deze overeenkomst.

Daarnaast verklaart/verklaren de verkoper(s) of zijn/hun vertegenwoordiger:

- de enige eigenaar(s) te zijn van het verkochte goed en het recht te hebben dat goed te verkopen;
- dat er geen **conventioneel** [voorkooprecht](#), [voorkeurrecht](#), [recht van wederinkoop](#) of verkoopbelofte bestaat voor het verkochte goed;
- dat hij niets weet van een lopend conflict of gerechtelijke procedure over het verkochte goed.
- dat het goed niet voortkomt uit een nalatenschap die [onder voorrecht van boedelbeschrijving](#) is aanvaard;

De koper/verkoper is op de hoogte gebracht dat, als hij een [vastgoeddeskundige](#) is, de rechtbanken daarmee rekening kunnen houden om zijn verantwoordelijkheid strenger te beoordelen.

---

## Voorwaarden van de verkoop

---

## 8. Het [kadastraal inkomen](#)

Het goed heeft een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 6,00 euro.

De verkoper verklaart dat er geen procedure loopt om het kadastraal inkomen te herzien.

## 9. De hypothecaire toestand

De verkoper verbindt zich ertoe om de verkoopprijs bij voorrang te gebruiken ter afbetaling van al zijn schuldeisers, zodat de koper het goed koopt zonder (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, [hypotheek](#) of eigendomsvoorbehoud.

De verkoper is verplicht om het goed over te dragen vrij van alle/elk(e):

- schulden;
- voorrechten;

- lasten;
- hypothecaire inschrijvingen;
- eigendomsvoorbehoud;
- registratie in het pandregister.

De verkoper verklaart **geen hypothecaire volmacht** te hebben ondertekend voor het verkochte goed.

De notaris die de notariële verkoopakte opstelt, ziet daarop toe en gebruikt daarvoor de verkoopprijs en andere bedragen die voor de verkoper zijn. De verkoper betaalt alle kosten die nodig zijn om het goed hypotheekvrij te maken.



#### **Opschortende voorwaarde**

De verkoop is gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van alle noodzakelijke akkoorden van de bank of elke schuldeiser die een (on)roerende zekerheid in zijn voordeel heeft om het goed vrij van enige (on)roerende zekerheid, zoals een schuld, pand, hypotheek of eigendomsvoorbehoud te kunnen verkopen. De akkoorden moeten er zijn ten laatste bij de ondertekening van de notariële verkoopakte.

Enkel de koper kan de opschortende voorwaarde invoeren, omdat die in zijn belang is opgesteld.

## **10. Eigendomsoverdracht**

De koper wordt **eigenaar** van het onroerend goed bij het **ondertekenen van de notariële verkoopakte**.

## **11. Gebruik van het verkochte goed**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed op heden vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting en de verklaart uitdrukkelijk, na door de notaris op de gevolgen van deze verklaring te zijn gewezen, onder meer bij het niet naleven van voorkoopprijzen, dat het goed in géén geval verpacht is overeenkomstig de landpachtwet.

In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe pachtovereenkomst af te sluiten, noch andere gebruiksrechten op het verkochte goed toe te staan. 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.

De koper zal bij het ondertekenen van de authentieke akte onmiddellijk het vrije gebruik ervan bekomen.

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.

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

## **12. Risico's – Verzekering**

De verkoper blijft verantwoordelijk voor brand en andere risico's voor het verkochte goed tot aan het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

## **13. Opname meterstanden**

Zodra de koper het [genot](#) van het verkochte goed krijgt, moeten de verkoper en de koper samen de meterstanden (water, elektriciteit (zonnepanelen, groenestroomcertificaten), gas, enz.) opnemen en doorgeven aan de nutsmaatschappijen.

## 14. Belastingen – Taksen

### De onroerende voorheffing

De **verkoper** ontvangt het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar en betaalt het geheel. De **koper** betaalt zijn aandeel daarin **vanaf het moment dat hij het genot van het goed krijgt**. Dat aandeel wordt verrekend bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte.

Voor de **andere belastingen en taksen** (bv. tweede verblijf, wegeniswerken, ...) moet de koper aan de verkoper niets betalen.

## 15. De staat van het goed

Het goed wordt verkocht in zijn **huidige staat**. De koper verklaart dat hij het goed bezocht heeft en dat hij de huidige staat kent.

### 15.1. Gebreken

De koper heeft geen verhaal tegen de verkoper, noch voor zichtbare gebreken, noch voor verborgen gebreken. Enkel als de koper kan bewijzen dat er verborgen gebreken zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, kan hij de verkoper hiervoor aanspreken.

De verkoper verklaart dat hij geen verborgen gebreken van het goed kent.



Het gaat om gebreken zoals bedoeld in [artikel 1641 en volgende oud Burgerlijk Wetboek](#).

Opgelet: als de verkoper een onderneming is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de koper een consument, dan is de verkoper verantwoordelijk voor alle verborgen gebreken (gekend of niet gekend).

Als de koper een verborgen gebrek ontdekt dat onder de verantwoordelijkheid van de verkoper valt, dan moet hij de verkoper zo snel mogelijk verwittigen, zodat de verkoper dit kan oplossen. Hij moet dat doen via een aangetekende brief. Als koper en verkoper daarover geen akkoord bereiken, dan moet de koper zo snel mogelijk een vordering instellen voor verborgen gebreken tegen de verkoper.

## 16. Erfdienstbaarheden – Mandeligheden

Het goed wordt verkocht met:

- al zijn erfdienstbaarheden;
- en al zijn mandeligheden.

De verkoper verklaart dat hij geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden heeft toegekend.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de erfdienstbaarheden die hij niet kent.

De koper moet alle erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden naleven die bestaan of kunnen bestaan. Hij kan ook eisen dat die die in zijn voordeel bestaan, worden nageleefd.

De verdelingsakte bevat bijzondere voorwaarden, erfdienstbaarheden, voorschriften, enz. die de koper moet naleven.

De koper neemt alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen over.



## 17. Oppervlakte van het goed

De oppervlakte die vermeld staat in de beschrijving van het goed wordt niet gegarandeerd door de verkoper.

Een verschil met de werkelijke oppervlakte verandert de prijs niet, ook al is dat verschil 5 % meer of minder voor de koper. De oppervlakte die uit de kadastrale gegevens blijkt, wordt enkel als informatie gegeven.

## 18. Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat er zich op het verkochte goed **geen reclamepanelen** bevinden.

## 19. Sancties als de verbintenissen niet worden nageleefd

### 19.1. Gedwongen uitvoering of ontbinding

Als koper of verkoper de verbintenissen in deze overeenkomst niet naleeft, dan kan de andere hem een [ingebrekestelling](#) sturen, waarin hij de tegenpartij aanmaant om zijn verbintenis uit te voeren.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontvangt, de verbintenis(sen) niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.  
OF
- de verkoop **zonder tussenkomst van de rechter** als [ontbonden](#) beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij uitdrukkelijk aangeven dat hij beroep doet op deze mogelijkheid én welke verbintenissen niet werden nageleefd.
- De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:
  - aan de andere een schadevergoeding betalen van **# 10%** van de verkoopprijs én
  - de eventuele fiscale gevolgen of andere kosten, verbonden aan de verkoop, dragen.

**Opgelet:** De ontbinding van de verkoop heeft fiscale gevolgen tenzij partijen onderling overeenkomen de overeenkomst te ontbinden. Deze minnelijke ontbinding moeten zij laten registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid (dit kost 20 EUR).

### 19.2. Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de **koper** de verkoopprijs of het resterend bedrag **niet betaalt** binnen de termijn die ze zijn overeengekomen voor de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan moet de **koper intresten** betalen aan de verkoper. De verwijlntresten beginnen **automatisch** te lopen ([van rechtswege](#)), zonder dat de verkoper een ingebrekestelling moet sturen.

Als de notariële verkoopakte door een **fout van de verkoper of koper** niet binnen de afgesproken termijn kan ondertekend worden, dan zijn intresten verschuldigd door de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging. De verwijlntresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat een ingebrekestelling moet gestuurd worden.

Als de partij die de verwijlntresten eist een [onderneming](#) is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de andere partij een consument, is een ingebrekestelling in de vorm van een eerste herinnering verplicht (overeenkomstig artikel [XIX.2](#) van het Wetboek van Economisch Recht).

In beide gevallen worden de intresten berekend op de verkoopprijs aan de wettelijke intrestvoet, vermeerderd met 3 punten. Ze worden geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

## **20. [Woonstkeuze](#)**

De koper en de verkoper kiezen het adres of de zetel vermeld onder punt 1, als het adres waarop zij bereikbaar zijn tot aan de ondertekening van de notariële verkoopakte. Zij zijn op dat adres bereikbaar zowel voor de uitvoering van deze overeenkomst als voor alle communicatie errond.

## **21. Conflictoplossing**

Als er een conflict ontstaat over de geldigheid, de totstandkoming, de interpretatie, verbreking of uitvoering van deze overeenkomst, dan kunnen koper en verkoper een alternatieve conflictoplossing gebruiken. Mogelijkheden zijn [verzoening](#), [bemiddeling](#) of [arbitrage](#).

---

## Administratieve voorwaarden van de verkoop

---

De notaris informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

## **22. De stedenbouwkundige toestand**

### **22.1. Informatie over de stedenbouwkundige toestand**

De verkoper moet de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond:

- de toestand van het goed;
- de huidige functie van het goed;
- of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;
- de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, uitgevoerde werkzaamheden, enz.

De koper moet alle voorschriften naleven die staan in:

- de stedenbouwkundige vergunning en de [omgevingsvergunning](#) voor stedenbouwkundige handelingen;
- de verkavelingsvergunning en de [omgevingsvergunning](#) voor het verkavelen van gronden;
- de [verkavelingsakte](#).

De akte werd verleden voor notaris Ruben Van Maelzaeke, te Evergem (Sleidinge), op 6 oktober 2025.

De koper neemt alle rechten en plichten daarrond over van de verkoper.

## 22.2. Plannen- en vergunningenregister

De stedenbouwkundige informatie die onder dit punt is opgenomen, is gebaseerd op een stedenbouwkundig uittreksel dat door de gemeente Lievegem is afgegeven op 18 maart 2026. Een afschrift van het uittreksel wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie van het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. De notaris staat niet in voor deze implicaties. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

- Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;  
Het gaat om de volgende vergunning:
  - Op 18 oktober 1989 voor het vellen van 40 populieren, met gemeentelijk dossiernummer W\_49/89
- Volgens het plannenregister is de meest recente [stedenbouwkundige bestemming](#) van het verkochte goed: deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied (origineel gewestplan Eeklo – Aalter van 24 maart 1978)
- Voor het verkochte goed is er geen [maatregel](#) opgelegd als sanctie voor een inbreuk op de stedenbouwkundige regels. (Het gaat om zowel een rechterlijke als een bestuurlijke maatregel.) Er loopt ook geen procedure om dergelijke maatregel op te leggen.



De wettelijke basis van de rechterlijke en bestuurlijke maatregelen voor stedenbouwkundige misdrijven staat in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

- Voor het verkochte goed bestaat er geen [voorkooprecht](#) voor een overheid om een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeursbesluit of een projectbesluit te verwezenlijken.



Het voorkooprecht voor de verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan staat in artikel 2.4.1 VCRO.

Het voorkooprecht voor de verwezenlijking van een voorkeursbesluit of een projectbesluit staat in artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

- Het verkochte goed ligt in een goedgekeurde verkaveling.  
Bij deze overeenkomst wordt een kopie van de verkavelingsvergunning/de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van 28 januari 2025 (welke een aanvulling/aanpassing vormt op de verkavelingsvergunning die werd afgeleverd op 1 april 2019) gevoegd.
- Er werd geen voorkeursbesluit of een projectbesluit voor [complexe projecten](#) opgesteld over het verkochte goed.
- Het verkochte goed ligt niet in [watergevoelig openruimtegebied](#).

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een [vergunningsplicht](#) geldt. In sommige situaties wordt de [vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht of een vrijstelling](#).



Artikel 4.2.1 VCRO omschrijft de handelingen waarvoor een vergunning verplicht is.

### 22.3. Inbreuken op de regels rond ruimtelijke ordening

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed **beantwoorden aan**:

- de stedenbouwkundige voorschriften;
- en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een [stedenbouwkundige overtreding](#) door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een [stedenbouwkundige overtreding](#) werd opgesteld;

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

## 23. Kaderdecreet Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 2 april 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

## 24. Overstromingsgebied

Het verkochte goed ligt **niet** in:

- overstromingsgevoelig gebied
- een afgebakend overstromingsgebied
- een afgebakende oeverzone
- een risicozone voor overstromingen
- signaalgebied

De grond heeft P(erceel)-score:

- A: geen overstroming gemodelleerd

De verkoper verklaart dat voor het goed geen overstromingsattest is opgesteld.

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt doorverwezen naar de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid. De vastgoedmakelaar kan hierover geen verdere toelichting en/of advies verstrekken. Door ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst bevestigen koper en verkoper dat hen hierover geen advies werd verleend.

## 25. [Rooilijn](#) – [Onteigening](#)

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in een rooilijnplan.

## 26. Onroerend erfgoed

Het verkochte goed is geen [vastgesteld erfgoed](#).

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in 1 van de volgende lijsten:

- de landschapsatlas;
- de inventaris van archeologische zones;
- de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed.



De regels rond onroerend erfgoed staan in het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018.

Het verkochte goed is geen [beschermd erfgoed](#).

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet beschermd is.

## 27. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet staat in:

- de [inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen](#);
- het [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#);
- het [register van leegstaande gebouwen en woningen](#);
- de [inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten](#).

De inlichtingenbrief van de gemeente bevestigt dat.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

## 28. [Stookolietank](#)

Er is geen stookolietank aanwezig.

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

## 29. [Voorkooprecht](#) – [Voorkeurrecht](#) – [Recht van wederinkoop](#)

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed:

- geen wettelijk voorkooprecht;
- geen wettelijk voorkeurrecht;
- en geen recht van wederinkoop;

bestaat.

## 30. Bodem

Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen risico-inrichting gevestigd is of was.



De lijst met risico-inrichtingen (zijnde activiteiten die een risico inhouden voor bodemverontreiniging) staat in bijlage 1 van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) of bijlage 1 (kolom 8) van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II). De wettelijke basis daarvoor is artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat er een [bodemattest](#) werd afgeleverd door OVAM met referentenummer 20260225470, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

*“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 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](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*

De verkoper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de koper. De koper bevestigt dit. De afwezigheid van informatie op het bodemattest garandeert niet de afwezigheid van bodemverontreiniging.

Het feit dat geen bodemsaneringswerken moeten worden uitgevoerd impliceert niet dat geen reiniging van grond moet worden uitgevoerd in geval van grondverzet.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

## **31. [Natuur](#) en [bos](#)**

De verkoper verklaart dat het goed geen bos is volgens de wettelijke definitie. Hij baseert zich daarvoor op:

- de boskartering 1990;
- de bosreferentielaaag 2000;

- en de digitale boswijzer 2009 en/of 2012 op [geopunt.be](http://geopunt.be).

Het **bosdecreet** zegt wanneer een stuk grond een bos is.

Als een goed een bos is, dan gelden specifieke verplichtingen:

- Om bomen te kappen:
  - moet je een [kapmachtiging](#) hebben van het Agentschap Natuur en Bos;
  - én moet je een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen hebben;
  - én moet je bomen herplanten of een compensatie betalen.
- Als je andere werken wil uitvoeren, moet je ook een machtiging hebben van het Bosbeheer.

## 32. Herstelvordering op basis van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen

Voor het verkochte goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.



De wettelijke basis van de herstellvordering is artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen 2021.

## 33. Premies

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op onder meer volgende websites:

- <https://www.premiezoeker.be/>
- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank>

De verkoper verbindt zich ertoe om, op vraag van de koper en op de koper zijn kosten, een nieuw EPC aan te vragen indien dit nodig is voor het verkrijgen van een premie of steunmaatregel.

Als het nieuwe EPC een andere EPC-score geeft, dan geeft dat geen van beide partijen het recht om de prijs te veranderen of om aanpassingswerken te eisen van de andere.

---

## Belastingen op deze verkoop

---

## 34. [Registratiebelasting](#) en [BTW](#)

De **registratiebelasting is van toepassing**.

De partijen verklaren dat de verkoop volledig onder de registratiebelasting valt.

**B.T.W. – tijdelijk verlaagd tarief 6%**

De kopers verklaren geen gebruik te hebben gemaakt van het tijdelijke regime van toepassing op de levering van woningen en het bijhorend terrein, evenals op de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten bedoeld in artikel 9, tweede lid, 2°, B.T.W.-wetboek die betrekking hebben op een woning en het bijhorend terrein na de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning die de enige, eigen woning van de kopers is.

---

## Handtekeningen

---

**De verkoper en de koper zijn verplicht om hun verbintenissen te goeder trouw na te komen.**

Opgemaakt in twee originele exemplaren te 

Op 

De verkoper en de koper hebben elk hun exemplaar ontvangen.

Handtekening verkoper(s)

Handtekening koper(s)

