



ENGEL & VÖLKERS

Salesmap ENGEL & VÖLKERS

NOORDZANDSTRAAT 16 — 8000 BRUGGE

Semestertaak professioneel handelen- verkoop

2e jaar Vastgoed HOGENT

ARTHUS BABLED

ARTHUR BEERNAERT

AUBIN DESCHEPPER

SEPPE VAN DER LINDEN

Inhoud

Ons kantoor in Brugge	3
Gegevens	3
Openingsuren	3
Onze makelaars	4
Over ons	5
Het pand	8
Objectgegevens	9
Beschrijving	10
Ligging	12
Mobiscore	13
Omgevingsanalyse	13
Marketingplan	15
Documenten	17
Elektrische keuring	17
Stedenbouwkundig uittreksel	21
EPC.....	27
Juridische documenten	29
Onderhandse verkoopovereenkomst	29
Aanbod tot aankoop	59

Ons kantoor in Brugge



Gegevens

Noordzandstraat 16

8000 Brugge, België

BIV/IPI 508.094 – BE 052.345.083

Telefoon +32 (0)50 61 66 30

Openingsuren

Maandag	9u30 - 12u	13u30 - 17u30
Dinsdag	9u30 - 12u	13u30 - 17u30
Woensdag	9u30 - 12u	13u30 - 17u30
Donderdag	9u30 - 12u	13u30 - 17u30
Vrijdag	9u30 - 12u	13u30 - 17u30
Zaterdag	Gesloten	
Zondag	Gesloten	

Onze makelaars

Aubin Deschepper

BIV-nummer: xxx xxx

E-mail: aubin.deschepper@engelandvölkers.com

Telefoonnummer: 0470 11 56 77

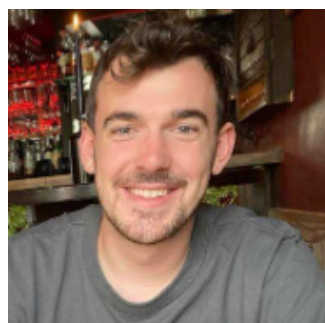


Seppe Van der Linden

BIV-nummer: xxx xxx

E-Mail: seppe.vanderlinden@engelandvölkers.com

Telefoonnummer: 0495 22 78 98



Arthus Babled

BIV-nummer: xxx xxx

E-mail: arthus.babled@engelandvölkers.com

Telefoonnummer: 0485 91 97 53



Arthur Beernaert

BIV-nummer: xxx xxx

E-mail: arthur.beernaert@engelandvölkers.com

Telefoonnummer: 0468 18 91 88



Over ons

Gepassioneerd over onroerend goed

Al meer dan 45 jaar zijn wij gespecialiseerd in residentiële en commerciële vastgoeddiensten in het premium segment. Meer dan 16.600 mensen werken onder het merk Engel & Völkers in meer dan 35 landen op 5 continenten en op meer dan 1.000 locaties. Samen belichamen ze onze waarden: competentie, exclusiviteit en passie.



Competence

Every property acquisition and sale is unique and therefore deserves an individual approach. Our client requests have the upmost priority. We understand the real estate business and aim to provide the same quality of service worldwide.



Exclusivity

As well our strong premium brand presence, our unique and expanding international network gives us access to an exclusive client base. We feel at home where the discerning feel comfortable.



Passion

Real estate is our passion. We have a team of the very best agents, all of whom undergo comprehensive training and professional development at our in-house Engel & Völkers academy.

Van Hamburg naar de wereld

In 2023 genereerde Engel & Völkers, bestaande uit zowel eigen bedrijfsactiviteiten als franchisepartners, een totale commissie-inkomsten van 1,1 miljard euro. We konden deze positieve bedrijfsprestatie bereiken dankzij onze hoge en consistente servicekwaliteit die door ons en onze franchisepartners wordt aangeboden op alle Engel & Völkers locaties.



Oprichter en visionair

Christian Völkers is de oprichter van de Engel & Völkers Group. In 1977 richtte hij het bedrijf op met zijn vriend en zakenpartner, Dirk Engel, en maakte van Engel & Völkers een wereldwijd merk in de premium sector. Christian Völkers stelde de Engel & Völkers-bijbel samen die de basis werd van het wereldwijd succesvolle franchisesysteem en de interne vastgoedacademie. In 1988 richtte hij de interne uitgeverij Grund Genug op, en het architectuur- en lifestylemagazine met dezelfde naam.

Christian Völkers, visionair en strategisch denker, bleef een innovatief scala aan vastgoedbedrijfsconcepten verder ontwikkelen.

Schouder aan schouder met onze makelaars

Ons succes is gebaseerd op een sterke, lokale aanwezigheid en de speciale kwalificaties van onze vastgoedadviseurs. Ze spelen een beslissende rol door alle verkoopprocessen transparant te beheren.

Digitaal, verbonden met ons netwerk, en met behulp van innovatieve tools, blijven ze op de hoogte van markttrends. Dankzij de individuele training aan onze interne academie, hebben ze een getraind oog voor het zien van eigendommen en het afleiden van waarden. Op deze manier begeleiden ze het gevoelige proces van marktwaardebepaling op het hoogste niveau.

Your property deserves the best possible price

Often it's the little things that make a property stand out, and yet there are big differences in valuation. Our real estate advisors know the value of your property and will find the right buyer for you thanks to customised marketing via our global customer network.



Local market knowledge

More than 13,500 well-trained real estate professionals will consult you with sound market and subject knowledge.



Worldwide network

With over 1,000 locations in more than 35 countries, we have a unique global network of potential buyers.



Individual service

We offer a tailored service from the first consultation to the successful signing of the contract.

ENGEL & VÖLKERS

Het pand

Prachtig nieuwbouw appartement te Wingene



E&V ID W-02T7IR

GUIDO GEZELLEPLEIN 5 — 8750 WINGENE

Objectgegevens

Woonoppervlakte
ca 97 m²

Aantal slaapkamers
2

Vraagprijs
265.000 EUR

Sted.Inl.:
Wg,Vg,Gmo,Gvkr,Gvv

Totale oppervlakte
ca 97 m²

Energieklasse
A

Terras
✓





Beschrijving

Dit nieuwbouw gelijkvloers appartement is gelegen in het wooncomplex Residentie "Juliette". Door de uiterst centrale ligging op het Guido Gezelleplein te Wingene bent u op wandelafstand van alle faciliteiten. De kleinschalige residentie werd opgeleverd in 2022 en geniet van een kwalitatieve afwerking met oog op detail. Het gelijkvloers appartement heeft twee slaapkamers, 1 badkamer, een

wasruimte en een ruime leefruimte met volledig geïnstalleerde open keuken en veel natuurlijk lichtinval.

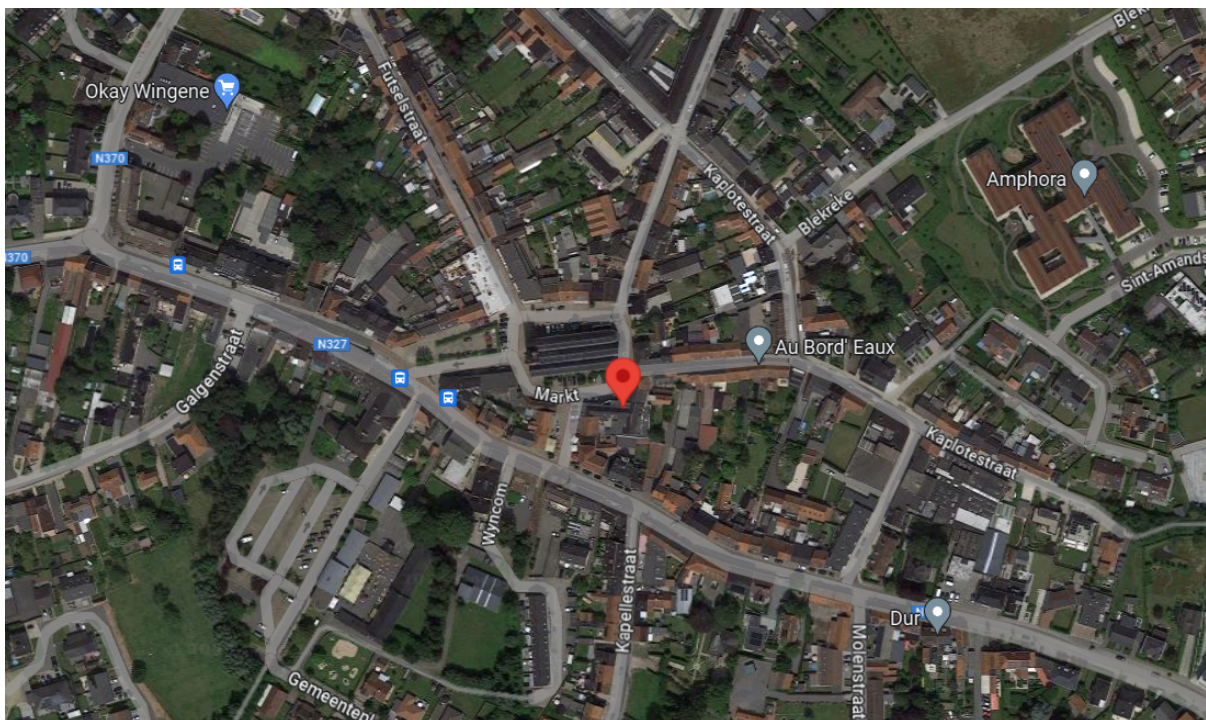
Ook ideaal als beleggingseigendom!

Mogelijkheid tot aankoop bovengrondse afgesloten garagebox.





Ligging



Mobiscore

Mobiscore 6.7/10 Meer info	 Openbaar vervoer Beperkt aanbod	 Onderwijs Zeer slecht bereikbaar te voet of met de fiets	 Winkels & diensten Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets	 Ontspanning, sport & cultuur Slecht bereikbaar te voet of met de fiets	 Gezondheid & zorg Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets
---	--	---	--	---	--

Omgevingsanalyse

1. Fysieke omgeving

Ligging: Guido Gezelleplein ligt in het centrum van Wingene, een gemeente in de provincie West-Vlaanderen.

Bebouwing: De omgeving bestaat voornamelijk uit residentiële gebouwen, enkele commerciële panden en openbare voorzieningen.

Groenvoorzieningen: In de nabijheid zijn er enkele parken en groene zones die bijdragen aan een aangename leefomgeving.

2. Demografische gegevens

Bevolking: Wingene heeft een gemengde bevolking bestaande uit verschillende leeftijdsgroepen. De gemeente heeft een gezonde bevolkingsgroei en een mix van jongere gezinnen en oudere inwoners.

Inkomen en werkgelegenheid: De economische activiteit in de regio bestaat voornamelijk uit landbouw, lokale handel en enkele industriële ondernemingen. Er is een redelijk gemiddeld inkomen per huishouden.

Onderwijs: Er zijn enkele basisscholen en een middelbare school in Wingene. Voor hoger onderwijs en gespecialiseerde opleidingen moeten bewoners vaak uitwijken naar naburige steden zoals Brugge of Gent.

3. Voorzieningen

Winkels en horeca: Het centrum van Wingene biedt diverse winkels, supermarkten, restaurants en cafés. Voor uitgebreidere winkelmogelijkheden kunnen bewoners naar omliggende steden zoals Tielt of Roeselare gaan.

Gezondheidszorg: In Wingene zijn er huisartsenpraktijken, tandartsen en een apotheek. Voor ziekenhuiszorg kunnen bewoners terecht in het nabijgelegen Tielt of Brugge.

Sport en recreatie: Er zijn sportfaciliteiten zoals sporthallen, voetbalvelden en een zwembad. Daarnaast zijn er wandel- en fietsroutes die de natuurlijke omgeving verkennen.

4. Bereikbaarheid

Openbaar vervoer: Wingene is bereikbaar met busdiensten die verbindingen bieden naar nabijgelegen steden en dorpen. Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich in Tielt, op ongeveer 10 km afstand.

Wegen en verkeer: De gemeente is goed bereikbaar via de E40 en E403 snelwegen, waardoor steden zoals Brugge, Gent en Kortrijk gemakkelijk te bereiken zijn. Binnen de gemeente is er voldoende parkeergelegenheid en goed onderhouden wegen.

5. Sterktes en zwaktes van de locatie

Sterktes:

Centraal gelegen: Gelegen in het centrum van Wingene, dichtbij winkels, horeca en andere voorzieningen.

Rustige omgeving: Wingene biedt een rustige en groene leefomgeving, ideaal voor gezinnen en ouderen.

Goede bereikbaarheid: Makkelijk bereikbaar via hoofdwegen en openbaar vervoer, met goede verbindingen naar grotere steden.

Zwaktes:

Beperkt openbaar vervoer: Hoewel er busdiensten zijn, kan de frequentie en dekking van het openbaar vervoer beperkt zijn, vooral voor verplaatsingen buiten de piekuren.

Afhankelijkheid van omliggende steden: Voor sommige voorzieningen zoals uitgebreide winkelmogelijkheden en ziekenhuiszorg, moeten bewoners naar naburige steden reizen.

Conclusie:

Guido Gezelleplein 5 in Wingene is een aantrekkelijk woonadres met een centrale ligging in een rustige en groene gemeente. De nabijheid van essentiële voorzieningen, goede bereikbaarheid en een gezonde demografische mix maken het een gewilde locatie voor diverse bevolkingsgroepen. Ondanks enkele zwaktes zoals de beperkte openbaar vervoeropties, biedt de omgeving een hoge levenskwaliteit.

Marketingplan

1. Doelgroep analyse

We zullen starten met de doelgroep analyse. Hierin identificeren we eerst de potentiële kopers: gezinnen, alleenstaanden, investeerders, etc.

Vervolgens bepalen we de demografische, psychografische en gedragskenmerken van onze doelgroep.

2. Presentatie van de woning

Om onze woning te presenteren zullen we professionele foto's en video's van de woning maken. Er zal een professionele fotograaf langskomen om het pand volledig in kaart te brengen. Door de virtuele rondleiding op onze website zal het pand ook virtueel te bezoeken zijn via 360° fotografie. Bij deze foto's zullen we een aantrekkelijke beschrijving van de woning, met alle belangrijke details en kenmerken plaatsen.

- Virtuele tour = € 550
- Fotograaf voor huis = € 200

3. Online marketing

Website

De woning zal in onze pandenportefeuille komen op de website van Engel en Völkers. Daarbij zal het pand een week lang op de homepage vertoond worden. Op onze website zal ook reclame gemaakt worden voor de opendeurdag die georganiseerd zal worden.

- Kostprijs voor nieuw pand in ons systeem: € 15

Immosites

Gedurende drie à vier maanden zal deze halfopen bebouwing terug te vinden zijn op verschillende immosites zoals: Immo Vlan, Zimmo, Immoweb en Immoscoop. We veronderstellen dat tegen dan het pand van de markt zal zijn. Ze kunnen mensen die niet altijd onze website bezoeken ook op een andere manier de woning ontdekken.

- Kostprijs voor ImmoVlan = € 140
- Kostprijs voor Zimmo = € 100
- Kostprijs voor Immoweb = € 150
- Kostprijs voor Immoscoop = € 140

Sociale media

Er zal maximaal ingezet worden op onze sociale media, zoals Facebook en Instagram om het pand te promoten. Onze doelgroep is actief op sociale media, waardoor dit van groot belang is.

Kostprijs voor sociale media expert in de huren voor dit pand te promoten = €30

E-mail

Verder zal er ook in ons klantenbestand gezocht worden naar klanten die zich ooit hebben aangemeld voor huizen zoals deze. Deze klanten zullen gecontacteerd worden om te luisteren of ze al een pand hebben gevonden, en ze interesse zouden hebben in het pand dat online zal komen. De mensen die zich ooit aangemeld hebben bij onze nieuwsbrief zullen ook deze woning terugvinden in de e-mail die verstuurd wordt met ons wekelijks nieuw aanbod.

- Kostprijs om administratieve dienst dit te laten uitvoeren (geschat op 2 dagen)
= € 200

4. Offline marketing

Drukwerk

Voor dit pand zal er gefocust worden op immoborden die op en rond de woning zullen bevestigd worden. Verder zullen er ook brochures geprint worden met uitleg over het pand die tijdens de opendeurdag kunnen uitgedeeld worden. In de regionale krant zal dit pand ook terug te vinden zijn, waardoor alle mensen uit de buurt weten dat het pand te koop staat.

- Kostprijs immoborden = € 30
- Kostprijs brochures (25 stuks) = € 54,57
- Krantenartikel voor ¼ pagina die gedeeld wordt met 3 andere panden,
2 weken lang = € 479,5

Etalage

Het pand zal in de etalage van het kantoor terug te vinden zijn op een A3 papier zodat alles goed zichtbaar en leesbaar is voor voorbijgangers.

- Kostprijs 1 A3 papier = € 2,35

5. Follow-up

Ook follow-up is zeer belangrijk. We zullen de leads opvolgen en bezichtigingen plannen.

Documenten

Elektrische keuring

Elektriciteitskeuring

Adres van de installatie:

Guido Gezelleplein 5,
Wingene, België

Type gebouw:

Appartement

Naam eigenaar/verantwoordelijke:

Jan Peeters

Datum van de keuring:

1 juni 2024

Naam van de keuringsinstantie:

Veiligheidsinspecties Vlaanderen

Naam van de inspecteur:

Pieter Janssens

1. Algemene Informatie

- **Installatienummer:** 123456789
- **Bouwjaar van het appartement:** 2022
- **Laatste keuring:** 4 februari 2022
- **Volgende keuring gepland:** 4 februari 2042 (om de 20 jaar voor residentiële installaties)

2. Resultaten van de Keuring

2.1. Elektrische Installatie

- **Hoofdaansluitpunt:**

- Type aansluiting: 3-fase, 400V
- Hoofdzakelijke zekering: 40A
- Aarding aanwezig: Ja

- **Hoofdverdeelkast:**

- Zekeringen in goede staat: Ja
- Automatische zekeringen: Ja
- Differentieelschakelaar aanwezig en functioneel: Ja

2.2. Aarding en Differentieelschakelaar

- **Aarding:**

- Weerstand aarding: 10 ohm (max. toelaatbaar: 30 ohm)
- Aardingspen aanwezig en goed geïnstalleerd: Ja

- **Differentieelschakelaar:**

- Nominale stroom: 30 mA
- Functionele test uitgevoerd: Ja
- Resultaat test: Positief

2.3. Bekabeling en Stopcontacten

- **Algemene staat van de bekabeling:**

- Geen beschadigingen of slijtage zichtbaar: Ja
- Correcte kleurcodering van draden: Ja

- **Stopcontacten en schakelaars:**

- Correct aangesloten en goed bevestigd: Ja
- Aantal defecte stopcontacten: 0
- Aantal defecte schakelaars: 0

2.4. Verlichting

- **Verlichtingspunten correct aangesloten en werkend:** Ja
- **Geen blootliggende draden of gevaarlijke installaties:** Ja

2.5. Specifieke Ruimtes

- **Keuken:**

- Aparte kring voor oven en kookplaat: Ja
- Aarding van apparaten: Ja

- **Badkamer:**

- Stopcontacten voorzien van aarding en spatwaterdicht (IP44): Ja
- Differentieelschakelaar van 30 mA aanwezig: Ja

3. Opmerkingen en Aanbevelingen

- **Algemene opmerking:** De elektrische installatie van het appartement aan Guido Gezelleplein 5 te Wingene is in goede staat en voldoet aan de huidige normen en voorschriften.
- **Aanbevelingen voor onderhoud:** Regelmatige controle van de differentieelschakelaar wordt aanbevolen (minimaal één keer per jaar) om de functionaliteit te waarborgen.

4. Conclusie

De elektrische installatie in het appartement aan Guido Gezelleplein 5, Wingene, is goedgekeurd. Er zijn geen ernstige gebreken geconstateerd die een veiligheidsrisico vormen.

Inspecteur:

Pieter Janssens

Veiligheidsinspecties Vlaanderen

Handtekening: _____

Stedenbouwkundig uittreksel



Dusselier Thomas
Natiënlaan 118 22
8300 Knokke

Behandelend ambtenaar:
Patrick Maertens
tel 051 65 00 63
fax 051 65 00 73
ruimtelijkeordening@wingene.be

Uw bericht van

Uw kenmerk
00-03-2559/006 ID

Ons kenmerk
001199973934

Wingene
5 oktober 2021

STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL INLICHTINGENFORMULIER VASTGOEDINFORMATIE

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag van datum

vindt u hierbij het gevraagde uittreksel.

IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED.

Ligging onroerend goed	GUIDO GEZELLEPLEIN 5 MARKT 5
Kadastrale identificatie	Afdeling WINGENE 1 AFD/WINGENE Sectie D Nr. 1760/00Z000
Kadastrale aard	ALG.GEM.DELEN GEB DIV.PRIV.DEEL #
Eigendom van	

ALGEMENE BEPALINGEN

Inlichtingenformulier vastgoedinformatie

Het inlichtingenformulier heeft een louter informatieve waarde. Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid ervan.

Plannenregister

De gemeente beschikt over een conform verklaard plannenregister.
Informatie over plannen kan gezamenlijk met informatie over vergunningen worden verkregen via de aanvraag van

een stedenbouwkundig uittreksel op basis van art. 135§1 DRO

Informatie over plannen kan worden verkregen via het uittreksel uit het plannenregister op basis van art. 134 DRO, het Besl. Vl. Reg. 18.05 2001 tot uitvoering van artikel 134, §§ 2 en 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het M.B. 7.02.2003 houdende bepaling van het model van het uittreksel uit het plannenregister

Vergunningenregister

De gemeente beschikt over een conform verklaard vergunningenregister.

Informatie over vergunningen kan gezamenlijk met informatie over plannen worden verkregen via de aanvraag van een stedenbouwkundig uittreksel op basis van art. 135§1 DRO

Informatie over vergunningen kan worden verkregen via het uittreksel uit het vergunningenregister op basis van op basis van art. 134 DRO en het Besl. Vl. Reg. 18.05 2001 tot uitvoering van artikel 134, §§ 2 en 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

PLANNENREGISTER

1. Plannen

Het plannenregister is ook te consulteren via het [gemeentelijk geoloket](#) of via de [gemeentelijke website](#).

Plan	Status beslissing	Bestemming
Gewestplan 2.22_1001_1 - Roeselare-Tielt	goedgekeurd door Koning op 17-12-1979	Wegens de schaal van het gewestplan is de bestemming voor interpretatie vatbaar, zeker wanneer er verschillende bestemmingen zijn op hetzelfde perceel. ☐ - woongebieden
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.13_108_1 - Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen	goedgekeurd door Deputatie op 22-6-2017	

2. Verordeningen

Verordening	Status beslissing
Bouwverordening 2.31_1_1 - Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	goedgekeurd door Vlaamse Regering op 29-4-1997
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_5_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband	goedgekeurd door Vlaamse Regering op 9-6-2017 0
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_3_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid	goedgekeurd door Vlaamse Regering op 5-6-2009 0
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_1_1 - Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelfen van baangrachten	goedgekeurd door Deputatie op 24-4-2008
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_11007_1 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de voorbouwlijn	goedgekeurd door Deputatie op 13-12-2001
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_4_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	goedgekeurd door Vlaamse Regering op 5-7-2013 0
Stedenbouwkundige verordening (nieuw decreet) 2.33_2_1 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven	goedgekeurd door Vlaamse Regering op 8-7-2005 0

OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Het uittreksel uit het register voor omgevingsvergunningen geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen in het register voor omgevingsvergunningen. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn. De aangeleverde informatie is slechts indicatief en gebaseerd op de beschikbare gegevens in onze databank.

1. AANVRAAG TOT EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Geen omgevingsvergunningen van dit type gekend

2. AANVRAAG TOT MELDING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

het uitvoeren van een bemaling voor het uitgraven van een bouwput OMV_2019135493

Procedure: OMV2017_MELDING_EA

Dossiernummer Gemeente: O/2019/341

Aanvrager(s):

Van Huele Gebroeders

Ligging(en):

Guido Gezelleplein 5 , 8750 Wingene; Markt 5 , 8750 Wingene

Toestand dossier	Eerste aanleg - Er is akte genomen van de melding
Bevat stedenbouwkundige handeling(en)	Nee
Bevat ingedeelde inrichting(en) of activiteit(en)	Ja
Datum aangetekende zending	29-10-2019
Uiterste zittingsdatum te beslissen	28-11-2019
Beslissing in Eerste Aanleg	Aktenaam op 25-11-2019
Aanplakking	vanaf 28-11-2019 tot en met 28-12-2019

VERGUNNINGENREGISTER

1. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning oud stelsel 1967/101

Dossiernr. Gemeente: 37018/7941/B/1967/60

Aanvrager(s): SCHERPEREEL FLORENT

Onderwerp: herstellen van achtergevel van garage

Aard aanvraag: Andere

>

Aard van het advies van de gemachtigde ambtenaar aan het schepencollege	Gunstig
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	21-04-1967
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergunning

Digitale aanvraag stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure - CODEX 2009 2017/345

Dossiernr. Gemeente: 37018/7941/B/2017/328

Aanvrager(s): PYFFEROEN

Onderwerp: BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING NA SLOPING VAN 2 PANDEN TE WINGENE

Aard aanvraag: Nieuwbouw meergezinswoning

Nieuwbouw meergezinswoning

>	
Datum notificatie van volledigheid aan aanvrager	31-12-2017
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	19-02-2018
Datum van de verzending van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	16-02-2018
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Voorwaardelijke vergunning

2. Aanvragen tot stedenbouwkundige attesten

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

3. Aanvragen tot planologische attesten

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

4. Bouwmisdrijven

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

5. Planschade en planbaten

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

6. Aanvragen tot verkavelingsvergunning

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

7. Vergund geachte gebouwen

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

8. Meldingen

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

9. Woonrecht

Geen vermeldingen in het vergunningenregister gevonden

INLICHTINGEN VASTGOEDINFORMATIE

1. Ruimtelijke Ordening

	Ja	Nee
Het onroerend goed is verdeeld, zonder dat er een verkavelingsvergunning werd afgegeven	☐	☒
Het onroerend goed is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied Bekijk recente gegevens op geopunt overstromingsgevoelige gebieden Meer uitgebreide info is ook steeds te vinden op www.waterinfo.be		
Het onroerend goed is gelegen in signaalgebied	☐	☒

2. Milieu en natuur

2.1. Milieuvergunningen

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente) 37018/141/1/E/1
Omschrijving: exploiteren van een ondergrondse mazouttank van 5000 liter
Aanvrager: SCHERPEREEL FLORENT
Beslissing: op 19/03/1993
Opmerkingen: -

2.2. VLAREBO-activiteiten

	Ja	Nee
Opgenomen in de gemeentelijke inventaris	☐	☒

Exploitatie /
Geen VLAREBO-vermeldingen in het register gevonden
Opmerkingen: -

2.3. Andere milieu-gerelateerde info

	Ja	Nee
Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunningsreglementering(en) vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen (Hetzelfde geldt voor niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning,...).	☐	☒
Zo ja, de volgende inrichting is zonder melding of vergunning geëxploiteerd:		
vergund tot:		
Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied Bekijk recente gegevens op geopunt grondwaterwingebieden en beschermingszones		
Bevindt zich, voor zover bekend, op het onroerend goed een bos? Zo ja,	☐	☒
is het perceel voor zover bekend, opgenomen in een bosbeheersplan	☐	☒
Het onroerend goed is gelegen in een Vogelrichtlijngebied Bekijk recente gegevens op geopunt vogelrichtlijngebieden		
Het onroerend goed is gelegen in een Habitatgebied Bekijk recente gegevens op geopunt habitatrichtlijngebieden		
Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied Bekijk recente gegevens op geopunt duinendecreet		
	☐	☐
Het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type centraal gebied	☒	☐

3. Huisvesting en economie

	Ja	Nee
Het onroerend goed is opgenomen in:		
de gewestelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten zo ja, sinds:	☐	☒
de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen zo ja, sinds:	☐	☒
de gewestelijke inventaris van ongeschikte of onbewoonbare gebouwen	☐	☒

zo ja, sinds:		
het gemeentelijk register van onbebouwde percelen	☐	☒
zo ja, sinds:		
het gemeentelijk leegstandsregister	☐	☒
zo ja, sinds:		
Er is een conformiteitsattest afgeleverd voor de woning.	☐	☒
zo ja, sinds:		
Het meest recente conformiteitsattest is geweigerd	☐	☒

4. Bescherming onroerend erfgoed

Bekijk recente gegevens op [geopunt aanduidingsobjecten](#)

Voor de meest actuele stand van zaken rond onroerend erfgoed, zie [geo.onroerenderfgoed.be](#)

5. Andere erfdienstbaarheden van openbaar nut

	Ja	Nee
Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut. Zo ja, volgende:		
ondergrondse inneming voor plaatsing van elektriciteitsleidingen	☐	☒
ondergrondse inneming voor vervoer van gasachtige producten	☐	☒
ondergrondse inneming voor aanleg van afvalwatercollector	☐	☒
ondergrondse inneming voor andere	☐	☒
bouwwrije strook langs autosnelweg	☐	☒
bouwverbod in nabijheid van luchthavens	☐	☒
bouwverbod binnen 10 meter van de landsgrens of 5 meter van de grensweg	☐	☒
opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen	☐	☒
erfdienstbare strook langs waterlopen van 2de en 3de categorie tbv. ruimingswerken	☐	☒
voet- en jaagpaden (buurtwegen)		
Zie info op http://www.giswest.be/trage-wegen		
andere	☐	☐

6. Gemeentelijke belastingen en heffingen

Zie info omtrent belastingen en heffingen op <http://www.wingene.be/belastingen-en-retributies>

Te Wingene, 5 oktober 2021

Hoogachtend

De Algemeen Directeur,

Jurgen Mestdagh

De Burgemeester,

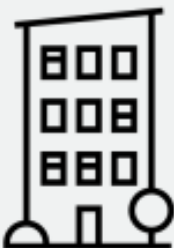
Lieven Huys

EPC

Energieprestatiecertificaat

Residentiële eenheid

BOUW



Guido Gezelleplein 5 bus 0001, 8750 Wingene
appartement

identificatiecode: 37018-G-DBA_2017053690/EP18488/A001/D01/SD001

Energielabel



De energieprestaties (E-peil, kWh/(m² jaar)) zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van een standaardklimaat en een standaardgebruik. Ze houden geen rekening met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners.

Verklaring van de verslaggever

Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).

Datum: 21-09-2022

Handtekening:

THOMAS DEKLERCK

STUDIEBUREAU VERHAEGHE & PARTNERS
EP18488

Dit certificaat is geldig tot en met 21 september 2032.

Energieprestatie- en binnenklimaatseisen bij aanvraag vergunning

E-peil

 Het E-peil voldoet.

Andere eisen

- | | |
|---|--|
|  Alle constructiedelen voldoen aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden: |  Het K-peil (K38) van het volume, waarvan de wooneenheid deel uitmaakt, voldoet . |
|  Vloeren |  Het risico op oververhitting is beperkt . |
|  Muren |  Er is voldaan aan de minimum hoeveelheid hernieuwbare energie. |
|  Vensters |  Er is voldaan aan de ventilatievereisten. |
|  Dak |  De netto-energiebehoefte van de verwarming voldoet . |
|  Andere constructiedelen | |

Algemene gegevens

Datum aanvraag vergunning	01/12/2017
Datum einde van de werken	01/07/2022
Datum ingebruikname	-
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar)	7.390
Referentie-els primair energieverbruik (kWh/(m ² jaar))	83
Beschermd volume (m ³)	262
Verliesoppervlakte (m ²)	189
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	101
Infiltratiedebiet (m ³ /(h m ²))	2,29
Gemiddelde U-waarde (W/(m ² K))	0,45
CO ₂ -emissie (kg/jaar)	1.432
Gebouw-id / gebouweenheid-id	31203753 / 31203755

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit, ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw woning of appartement vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- BEN staat voor bijna-energie neutraal bouwen en wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en Europa. Voor meer informatie kunt u terecht op www.energiesparen.be/BEN.

Gegevens verslaggever:

THOMAS DEKLERCK
STUDIEBUREAU VERHAEGHE & PARTNERS
8210 Zedelgem
EP18488 | 0897538822

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Juridische documenten

Onderhandse verkoopovereenkomst



Dit contract is opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw met medewerking van de Vlaamse Raad van het Notariaat. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden uitdrukkelijk verzocht het ingevulde contract zorgvuldig te lezen alvorens het te ondertekenen. CIB Vlaanderen vzw, het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Vlaamse Raad van het Notariaat wijzen elke aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van dit contract door de partijen. Dit contract is bestemd voor het persoonlijk gebruik van de contracterende partijen en hun vastgoedmakelaar en is niet bestemd voor verspreiding aan derden.

Uitgave 1 april 2024 die alle vorige vervangt.

Bemiddelend vastgoedmakelaar:	 LOGO VASTGOED- MAKELAAR
BIV-Nr.:	
Kantoor:	
Straat: Nr.: Bus:	
Postcode: Stad:	
BA en borgstelling: NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

Tussen de partijen:

[indien natuurlijk persoon:] Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: wonende te: geboren te: op: burgerlijke staat: [indien vennootschap:] Onderneming: met ondernemingsnummer: met zetel te: Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: wonende te: in hoedanigheid van: Handelend in de hoedanigheid van: ☐ eigenaar(s) ☐ lasthebber(s) ☐ zich sterk makend voor [aanduiding van diegene voor wie men sterk maakt]; de verbintenis dient bekrachtigd te worden binnen [aanduiding termijn]. Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:
--

Hierna genoemd: "de verkoper(s)"

En

[indien natuurlijk persoon:] Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: wonende te: geboren te: op: burgerlijke staat: [indien vennootschap:] Onderneming: met ondernemingsnummer: met zetel te: Hier vertegenwoordigd door: Dhr./Mevr. Naam: Voornaam: wonende te: in hoedanigheid van: 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: Contactgegevens: e-mail: Telefoonnummer:
--

Hierna genoemd: "de koper(s)"

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

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

Adres

Straat: Nr: Bus

Postcode: Stad:

Land:

- Aard:
- Kadastrale afdeling:
- Kadastrale sectie:
- Kadastraal nummer:
- Oppervlakte:

Het (niet-geïndexeerd)kadastraal inkomen ☐ bedraagt EUR / ☐ is niet gekend / ☐ is niet vastgesteld.

Mee-verkochte roerende goederen:

Keuzeclausule:

- ☐ Ofwel:

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.

- ☐ Ofwel:

In huidige verkoop zijn de roerende goederen begrepen vermeld op de door beide partijen voor akkoord ondertekende lijst in bijlage. De prijs van deze goederen is begrepen in de hierna vermelde totale koopsom en de waarde ervan wordt pro fisco geschat op EUR.
De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

[Eventueel bij verkoop door één echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de gezinswoning]

Overeenkomstig artikel 215 van het Oud Burgerlijk wetboek is het verkochte goed beschermd als gezinswoning, bijgevolg:

- ☐ heeft de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, zijn/haar akkoord gegeven omtrent de huidige verkoop bij onderhandse verklaring van ;
- ☐ komt de heer/mevrouw ☐ echtgeno(o)t(e) / ☐ wettelijke samenwonende partner van voormelde verkoper, hier tussen om zijn/haar akkoord omtrent de huidige verkoop te geven.

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de 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, alsmede van alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend door bestemming geworden zijn, kan worden overgedragen. De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling of een gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch dat er enig beslag is op voorschreven eigendom. Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

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. 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 niet-zichtbare erfdienstbaarheden en muurgemeenschappen, 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, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

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 zijn hoofde.

- 4.2 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.
- 4.3 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT - RECHT VAN WEDERINKOOP**Kies A of B**

- A.** De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen voorkooprecht, geen voorkeurrecht en geen recht van wederinkoop bestaat.
- B.** De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed een voorkooprecht/een voorkeurrecht/een recht van wederinkoop bestaat:

De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de persoon met het voorkooprecht/het voorkeurrecht/het recht van wederinkoop dat recht niet uitoefent.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed geen andere voorkooprechten, voorkeurrechten of rechten van wederinkoop bestaan.

ARTIKEL 6. GENOT

- 6.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed ☐ verhuurd / ☐ niet verhuurd / ☐ gedeeltelijk verhuurd is. De koper bevestigt in geval van verhuring of gedeeltelijke verhuring een kopie te hebben ontvangen van de huurovereenkomst en op de hoogte te zijn van de verhuurmodaliteiten zoals bedongen in de huurovereenkomst.
- 6.2 Op het goed bevinden zich publiciteitspanelen:
- ☐ Ja. In de overeenkomst betreffende de publiciteitspanelen is een voorkooprecht met betrekking tot het goed opgenomen? ☐ ja / ☐ neen.
- ☐ Neen
- 6.3 Mocht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de bedoelde huur te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de huurgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment. De huurprijs voor de maand waarin de akte zal worden verleden, zal pro rata temporis tussen partijen worden afgerekend bij het verlijden van de akte. De verkoper verbindt er zich toe zijn medewerking te verlenen om na het verlijden van de verkoopakte, de huurwaarborg in hoofdsom en interest over te dragen aan de koper.
- 6.4 Mocht het goed geheel of gedeeltelijk verhuurd zijn, zal de koper het vrij gebruik ervan bekomen, na beëindiging van de bestaande huur op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de huurovereenkomst hem ter zake bieden.

- 6.5 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 miskening 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 instemming van de koper is niet vereist voor het toestaan van een tijdelijk gebruiksrecht dat ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte afloopt. In voorkomend geval zal de verkoper erop toezien dat de gebruiker van het goed een polis brand en aanverwante risico's van het type "bewoner" onderschrijft.
- 6.6 Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper het verkochte goed nog uiterlijk tot blijft bewonen, ☐ zonder bewoningsvergoeding / ☐ met een bewoningsvergoeding van EUR per maand, elke begonnen maand volledig verschuldigd zijnde. Dit is geen huur maar een voorwaarde van de verkoop.
Mocht het verkochte goed niet uiterlijk op deze datum ter vrije beschikking staan van de koper, zal deze laatste het recht hebben de verkoper op basis van de grosse van de verkoopakte op gedwongen wijze te laten uitzetten.
De verkoper verbindt er zich toe voor de resterende duur van zijn genot en gebruik het eigendom behoorlijk te onderhouden "als een voorzichtig en redelijk persoon" en alle vereiste herstellingen, zoals die ingevolge artikel 3.153 en 3.154 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de vruchtgebruiker gelegd worden, uit te voeren. Bovendien blijft de verkoper tot zolang alle kosten dragen verbonden aan het genot en de beschikking over het eigendom.
De verkoper zal zorgen dat het goed verwarmd blijft, zodat de mogelijke vriestemperaturen geen schade kunnen berokkenen aan het goed.
- 6.7 De verkoper verklaart dat hem ☐ geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend ☐ een onteigeningsbesluit werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij ☐ geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming ☐ kennis heeft van een ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 6.8 De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 7. BRANDVERZEKERING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

ARTIKEL 8. FISCALE BEPALINGEN

- 8.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf:

☐ het verlijden van de notariële akte;

- ☐ het ondertekenen van onderhavige overeenkomst;
- ☐ de ingenottreding ervan door de koper als die niet gelijktijdig met de akte gebeurt.

8.2 Verhaalbelastingen¹

- ☐ Ofwel:
de verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
- ☐ Ofwel:
de verkoper verklaart dat er verhaalbelastingen verschuldigd zijn. De niet-vervallen annuïteiten van deze belastingen zullen verder betaald worden door de ☐ koper / ☐ verkoper.

8.3 BTW – het verkooprecht

- ☐ Verkoop onder het stelsel van BTW: de partijen verklaren dat de verkoop geschiedt onder het stelsel van BTW voor zover de daartoe vastgelegde wettelijke bepalingen zijn vervuld. De koper verklaart bijgevolg ervan op de hoogte te zijn dat:
Mogelijkheden:
 - ☐ Ofwel:
hij het verkooprecht zal verschuldigd zijn op de grondwaarde, hier door partijen pro fisco geschat op: EUR en BTW zal verschuldigd zijn op de constructiewaarde, zijnde EUR.
 - ☐ Ofwel:
hij BTW zal verschuldigd zijn op zowel de constructiewaarde als de grondwaarde van het bijhorende terrein, zijnde EUR in totaal.
 Mogelijkheden:
 - ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart als professioneel van rechtswege BTW-belastingplichtige te zijn onder het BTW-nummer
 - ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart toevallige BTW-verkoper te zijn.
- ☐ Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

Gunsttarief van 6 % BTW voor afbraak van gebouw en daarmee gepaard gaande heropbouw van woning : overgangsmaatregel van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024

Wie een heropgebouwde woning (en het bijhorende terrein) koopt van een bouwpromotor kan onder een aantal voorwaarden nog genieten van 6% BTW voor alle werkzaamheden gefactureerd of betaald tot einde 2024. De voorwaarden zijn:

¹ Verhaalbelasting is een gemeentelijke belasting die wordt opgelegd omdat er door de gemeente bepaalde kosten worden gemaakt om werken uit te voeren.

- de omgevingsvergunning voor de heropbouw van de woning moet ingediend zijn bij de bevoegde overheid voor 1 juli 2023
- de woning is op het Belgisch grondgebied gelegen
- de koper zal de woning als enige eigen woning aanwenden vanaf de eerste ingebruikneming. Hij moet er zonder uitstel zijn domicilie nemen, alsook deze domicilie vervolgens gedurende minstens 5 jaar behouden. Bij de beoordeling of de aangekochte woning de enige woning is van de koper worden zowel de in België gelegen goederen als deze die in het buitenland zijn gelegen in rekening gebracht. Er wordt evenwel geen rekening gehouden met woningen waarvan de koper ingevolge erfenis mede-eigenaar, naakte eigenaar of vruchtgebruiker is of een andere woning die heden de eigen woning is van de koper maar die uiterlijk tegen 31 december van het jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikneming of inbezitneming van de heropgebouwde woning zal zijn verkocht
- de woning mag maximaal een totale bewoonbare oppervlakte hebben van 200m²
- de koper moet een natuurlijke persoon zijn
- de afbraak van een gebouw en de daarmee gepaard gaande heropbouw van een woning gebeurt door dezelfde persoon
- de promotor moet een verklaring indienen bij de fiscus. Deze moet mede worden ondertekend door de koper (of de verkrijger van het zakelijk recht). Uit de verklaring moet blijken dat aan de voorwaarden is voldaan
- de uitgereikte facturen moeten melding maken van die elementen die de toepassing van het 6%-tarief rechtvaardigen, desgevallend middels afschrift van de door de promotor ingediende verklaring.

Partijen verklaren dat voldaan is aan de grondvoorwaarden om te genieten van het gunsttarief van 6 % BTW i.k.v. de levering van een heropgebouwde woning en dat het aangifteformulier 111_3 werd ingediend.

8.4 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in artikel 2.9. ev van de Vlaamse Codex Wonen.

Het verkochte goed is ☐ wel/ ☐ niet opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden ten laste genomen door de verkoper.

ARTIKEL 9. WETTELIJKE BEPALINGEN**9.1 Het bodemdecreet van 27 oktober 2006 (Kies A of B)****A. Op het verkochte goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met 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 op met referentienummer, omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

De inhoud van het attest is:

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

B. Op het verkochte goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.

De verkoper verklaart dat op de verkochte grond activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met 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 oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door op Dat was nodig omdat de grond wordt overgedragen in deze overeenkomst.

Beschrijvend bodemonderzoek (Kies B1 of B2):

B1 Er moet geen beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op met referentienummer

De inhoud van het attest is:

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2 Er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd voordat de grond kan worden overgedragen.
Het beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd door en het verslag werd op bezorgd aan OVAM.

De conclusie van het beschrijvend bodemonderzoek is (Kies B2.X of B2.Y)

B2.X Er moet geen bodemsaneringsproject worden opgesteld.

Dat blijkt uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op met referentienummer

De inhoud van het attest is:

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

B2.Y De saneringsnormen zijn overschreden of de bodemverontreiniging is een ernstige bedreiging.

De verkoper heeft:

- een bodemsaneringsproject opgesteld;
Dat project is door OVAM conform verklaard.
- gegarandeerd aan OVAM dat hij zorgt voor de bodemsaneringswerken;
- een financiële waarborg gegeven als zekerheid voor de uitvoering van de werken.

Dat blijkt uit de brief van OVAM van en uit het bodemattest dat door OVAM voor deze overeenkomst werd afgeleverd op met

De inhoud van het attest is:

De koper bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kende vóór het sluiten van deze overeenkomst.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

9.2 Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed ☐ ligt wel / ☐ ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kan uitoefenen.

Het verkochte goed betreft ☐ een perceel / ☐ geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied².

Zijn (onder meer) uitgesloten van het recht van voorkoop:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;
- 5° ...

Indien het verkochte goed zich in dergelijke zone bestemd voor wonen of bijzonder gebied bevindt en geen van de uitzonderingen spelen vermeld in art. 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt

² Gemeenten die op 9 juni 2023 in bijzonder gebied liggen, blijven tot en met 31 december 2024 onderworpen aan de oude regelgeving, zoals van kracht voor 9 juni 2023.

de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het
voorkooprecht door de woonmaatschappij(en), Vlabinvest apb of de gemeente.

9.3 Herstelvordering (Kies A of B)

A. Voor het verkochte goed bestaat er geen vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

B. Voor het verkochte goed bestaat er een vordering of veroordeling om het in overeenstemming te brengen met de normen inzake veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid.

Het gaat om de volgende vordering of veroordeling

9.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

9.4.1 Plannen-en vergunningenregister

Keuzeclausules:

☐ Gemeenten met goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:
3. Voor het verkochte goed:
 - ☐ is er een maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels of er loopt momenteel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel; Het gaat om de volgende rechterlijke of bestuurlijke maatregel :
 - ☐ is er geen maatregel opgelegd als sanctie voor een inbreuk op stedenbouwkundige regels (het gaat om zowel een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het verkochte goed geldt er ☐ een / ☐ geen voorkooprecht betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is ☐ wel / ☐ niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de verkavelingsvergunning gevoegd.
6. Het onroerend goed maakt ☐ wel / ☐ geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

☐ Gemeenten zonder goedgekeurd plannen-en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden overeenkomstig de benaming in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er ☐ een / ☐ geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd;

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed:.....

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

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

In voorkomend geval :

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften zoals bepaald in de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte verleden voor notaris op

De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

In voorkomend geval

De verkoper verklaart dat het goed thans met zijn huidige bestemming niet in overeenstemming is met de juiste ruimtelijke bestemming en bijgevolg zonevreemd is.

De koper verklaart zich te hebben ingelicht over de mogelijke gevolgen hiervan, onder meer dat de verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed.

Welke vergunningsmogelijkheden bestaan voor zonevreemde woningen en constructies is terug te vinden in artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

9.4.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn en dat het gebruik ervan correct verloopt zonder betwisting.
- ☐ Ofwel:
De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies of de huidige bestemming niet de vereiste vergunningen verkregen worden. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

9.4.3 Rooilijn

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn vastgelegd bij besluit van

9.5 Decreet Natuurbehoud

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorgeschreven goed is gelegen in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is. Huidige verkoop geschiedt bijgevolg 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 indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

9.6 Bosdecreet

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is. De aangestelde notaris zal bijgevolg dienen te handelen zoals het in het Bosdecreet staat bepaald.
De koper erkent door de verkoper geïnformeerd te zijn over alle verplichtingen die krachtens het Bosdecreet en uitvoeringsbesluiten op het verkochte goed rusten, meer bepaald (opsomming van de concrete verplichtingen die op het betrokken goed rusten):

9.7 Decreet betreffende het Onroerend Erfgoed

9.7.1 *Beschermd erfgoed*

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed beschermd is bij (☐ koninklijk / ☐ ministerieel) besluit van (datum) (zie <https://beschermingen.onroenderfgoed.be>).
De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming.
- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

9.7.2 *Geïnterpreteerd erfgoed*

Keuzeclausules:

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed opgenomen is
 - ☐ de landschapsatlas³;

³ Ankerplaatsen aangeduid onder de oude opgeheven regelgeving worden onder de toepassing beschouwd als opgenomen in de landschapsatlas.

- ☐ de inventaris van archeologische zones;
- ☐ de inventaris van bouwkundig erfgoed;
- ☐ de inventaris van landschappelijk erfgoed (vroegere inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken);

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie.

- ☐ Ofwel:
De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één vermelde inventarissen.

9.8 Stookolietanks (**Kies A, B of C**)

A. Stookolietank aanwezig (**Kies A1, A2, A3 of A4**)

A1. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname vóór 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd ☐ uitgerust ☐ nog niet werd uitgerust met een overvulbeveiliging. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A2. Bovengrondse/ondergrondse stookolietank minder dan 5000 kg (6000 liter) in gebruik (eerste ingebruikname na 1 augustus 1995)

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse/ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiligingen een geldig conformiteitsattest overhandigen.

A3. Bovengrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een bovengrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze stookolietank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem. De verkoper verklaart dat de stookolietank in een inkuiping is geplaatst. Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte.

A4. Ondergrondse stookolietank van 5000 kg of meer (6000 liter of meer) met een maximum inhoud van 20000 liter

De verkoper verklaart dat zich in het goed een ondergrondse stookolietank bevindt die nog in gebruik is. De verkoper verklaart dat het goed zich ☐ niet ☐ wel in een waterwingebied of een beschermingszone bevindt. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging. De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een overvulbeveiliging overhandigen. De verkoper verklaart dat deze

stookoliettank is uitgerust met een permanent lekdetectiesysteem (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming) De verkoper zal aan de koper bij het verlijden van de akte het certificaat van de installatie van een permanent lekdetectiesysteem overhandigen (indien nieuwe tank ook: een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming)

Een geldig conformiteitsattest zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper bij het verlijden van de akte. Hieruit zal de periodieke controle blijken (en indien bestaande tank ook: het corrosiviteitonderzoek).

B. Buitengebruikstelling ondergrondse/bovengrondse stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed een stookolietank bevindt die niet meer in gebruik is. De verkoper zal hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig buiten gebruik te laten stellen, en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper, dit alles uiterlijk bij het verlijden van de akte.

C. Geen stookolietank

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

9.9 Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier.

Kies A of B

A. De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

B. De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De verkoper verbindt zich ertoe om het dossier aan de koper te geven ten laatste wanneer ze de notariële verkoopakte ondertekenen.

9.10 Keuring Elektrische Installaties (Kies A, B, C of D)

A. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg is aangevat voor 01.10.1981 (**Kies A1 of A2**)

A1. Het proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme is overeenkomstig de bestaande wetgeving voorhanden en dateert van:
De koper verklaart dit proces-verbaal te hebben ontvangen.

A2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een proces verbaal van onderzoek van de elektrische installaties door een erkend organisme overeenkomstig de bestaande wetgeving af te leveren.

B. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar. De verkoper overhandigt het keuringsverslag aan

de koper. Het verslag dateert van:

De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

C. Het pand, voorwerp van huidige overeenkomst, beschikt over een elektrische installatie waarvan de aanleg werd aangevat na 01.10.1981. De keuring van de desbetreffende installatie is ouder dan 25 jaar. **(Kies C1 of C2)**

C1. De verkoper heeft een herkeuring laten uitvoeren overeenkomstig de bestaande wetgeving. De verkoper overhandigt het herkeuringsverslag aan de koper. Het verslag dateert van: De koper verklaart dit verslag te hebben ontvangen.

C2. De verkoper verbindt er zich toe bij het verlijden van de notariële akte een herkeuringsverslag van de elektrische installaties door een erkend organisme overeenkomstig de bestaande wetgeving af te leveren.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installaties in de staat waarop ze zich bij ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

D. Er geldt een vrijstelling

Koper en verkoper komen overeen om de elektrische installatie niet te laten keuren, omdat de koper

- ☐ het gebouw zal afbreken.
- ☐ de elektrische installatie volledig zal vernieuwen

De koper heeft 2 verplichtingen:

- 1) De administratie op de hoogte brengen van de afbraak of vernieuwing (Algemene Directie Energie – Afdeling infrastructuur);
- 2) Een conformiteitsonderzoek van de nieuwe installatie laten uitvoeren door een erkende dienst vóór de indienststelling

9.11 Energieprestatiecertificaat

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met code (certificaatnummer) opgesteld op met als ☐ energiescore / ☐ label daterend van uiterlijk 1 januari 2019.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

9.12 Waterbeleid

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport⁴ volgende scores⁵:

P score (overstromingskans voor het perceel) :

G score (overstromingskans voor het gebouw) :

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het overstromingsrapport en indien van toepassing het overstromingsattest wordt gevoegd bij deze verkoopovereenkomst.

Het onroerend goed is gelegen in:

- een afgebakend overstromingsgebied / een afgebakende oeverzone: ☐ ja / ☐ neen
- Een risicozone voor overstromingen: ☐ ja / ☐ neen

Het onroerend goed is gelegen in:

- een signaalgebied⁶ ☐ ja / ☐ neen
- met bouwvrije opgave ☐ ja / ☐ neen

Voor de impact van de aanduiding als signaalgebied wordt gewezen op de informatie, ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid onder meer via

<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden>

9.13 Rookmelders

De verkoper verklaart ☐ dat het goed uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving ☐ dat het goed niet uitgerust werd met rookmelders volgens de geldende regelgeving in welk geval de koper zelf moet zorgen voor de rookmelder(s), ter volledige vrijwaring van de verkoper.

9.14 Renovatieverplichtingen

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

⁴www.waterinfo.be/informatieplicht

⁵Dit overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van het onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

- Pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.
- Fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen
- Kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

⁶<http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y>

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De verkoper verklaart dat er ☐ geen ☐ een termijn lopende is voor de renovatieplicht. Dit impliceert dat de renovatieplicht overgaat op de koper bij het verlijden van de authentieke akte.

9.15 Asbestattest (kies A of B)

A. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest:

- met unieke code:
- opgesteld op:
- samenvattende conclusie:
 - ☐ het gebouw is asbestveilig ☐ het gebouw is niet asbestveilig
 - Tijdens de inspectie geïdentificeerd :
 - Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

Een kopie van het asbestattest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Het origineel zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

B. De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, niet over een asbestattest gelet op het feit dat dit gebouw dateert van na bouwjaar 2000.

De koper erkent en bevestigt deze situatie.

9.16 Wonen in eigen streek

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet onder de toepassing valt van het decreet "wonen in eigen streek".

Het goed valt onder de toepassing van het decreet van 23 juni 2023 over "wonen in eigen streek" als :

- De gemeente waar het goed gelegen is, opgenomen is in de lijst van de Vlaamse Regering van gemeenten die een beroep kunnen doen op de regeling rond wonen in eigen streek
- **EN** De gemeente waar het goed gelegen is, een gemeentelijk reglement heeft aangenomen op rond wonen in eigen streek
- **EN** De omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden/stedenbouwkundige handelingen, de verkochte grond/woning aanduidt als grond/woning bestemd voor wonen in eigen streek.

ARTIKEL 10. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

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:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.
- asbestattest

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van vastgoedmakelaar, publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

In afwijking met wat voorafgaat, zal de koper eveneens volgende kosten dragen:

ARTIKEL 11. NOTARISKEUZE

- 11.1 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: notaris
 - voor de koper: notaris
- 11.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk op
De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van registratie en van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.
- 11.3 Partijen machtigen de instrumenterende notaris om een ontwerp van de akte en de afrekening aan de vastgoedmakelaar te zenden, en om hem voorafgaandelijk op de hoogte te brengen van de afspraak voor het verlijden van de akte, zodat hij tijdig het saldo van het voorschot aan de notaris kan overmaken.

ARTIKEL 12. PRIJS

12.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: [volut en in cijfers]

..... EUR.

12.2 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66, § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.

12.3 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van EUR (☐ met een cheque met nummer ten belope van EUR van rekeningnummer bij de bankinstelling op naam van en/of ☐ via overschrijving ten belope van EUR van de rekening bij de bankinstelling op naam van).⁷

Dit bedrag:

Keuzeclausule

- ☐ Ofwel: geldt als voorschot en zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:
 - ☐ Ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.
 - ☐ Ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te nemen van het voorschot dat hem werd overhandigd. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als hiervoor in dit artikel beschreven.

- ☐ Ofwel: 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. Het bedrag zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen:
 - ☐ ofwel: worden geplaatst op zijn derdenrekening: (op naam van de koper) uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij de waarborg en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

⁷ De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

- ☐ ofwel: worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de verkoper. Het rekeningnummer van de notaris is:

De verkoper geeft de vastgoedmakelaar ☐ wel / ☐ niet de toestemming om het hem toekomende commissieloon en kosten af te laten houden door de notaris van voormeld bedrag op het ogenblik dat de waarborg als voorschot geldt, zijnde op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Na voorafname van het hem toekomende commissieloon en kosten zal het saldo bestemd worden als in dit artikel beschreven.

- 12.4 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren ☐ met een cheque of meerdere cheques

.....
.....

of ☐ via overschrijving van de rekening bij de bankinstelling op naam van of
☐ via een nog te verkrijgen krediet.

ARTIKEL 13. VASTGOEDMAKELAAR

- 13.1 De verkoper geeft hierbij aan de instrumenterende notaris de opdracht om het eventueel nog verschuldigd saldo van het commissieloon en kosten van de vastgoedmakelaar uit te betalen, via afhouding op de verkoopprijs.
- 13.2 De vastgoedmakelaar heeft geen mandaat om de overeenkomst namens de verkoper te ondertekenen. De koper erkent hiervan kennis genomen te hebben.

ARTIKEL 14. SANCTIES

- 14.1 In geval van vertraging in de uitvoering door één van de partijen zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn aan de andere partij, een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan 8 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

Opgelet: als de verkoper handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de koper een consument is:
Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de verkoper een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1^{ste} herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de koper verschuldigd:

1/ een verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, berekend op de nog te betalen som, alsook

2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

14.2 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 hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 15. 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 16. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken bevoegd van het arrondissement van het verkochte goed. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

FACULTATIEVE BEPALINGEN (TE SCHRAPPEN INDIEN NIET VAN TOEPASSING)

ARTIKEL 1. VERZEKERINGSCLAUSULE : OPTIONELE POLIS

Dit artikel is enkel van toepassing indien deze verzekering expliciet wordt onderschreven bij Concordia en indien hiervoor een premie wordt betaald. De verzekeringsmaatschappij bezorgt dan een uniek toetredingsnummer.

De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door de CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernoemen worden:

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico : overlijden door ongeval;
- verzekerde personen : kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal : het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van 250.000 € / 300.000 € / 500.000 € (schrapt in functie van uw keuze) onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking : vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden.
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de zes volgende voorwaarden vervuld zijn:
 1. de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
 2. de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
 3. de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal € 2.500. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
 4. de verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer ... (certificaat).
 5. ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
 6. het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia (vastgoed@concordia.be).

ARTIKEL 2. CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE : FINANCIERING

Deze overeenkomst wordt wel ☐ /niet ☐ gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen

van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de koper er zich toe binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de dagtekening van de overeenkomst per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de koper geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

De koper zal er zich van weerhouden met een derde een overeenkomst te sluiten waarin met deze derde wordt overeengekomen dat de opschortende voorwaarde niet werd vervuld zodat er geen verkoop tot stand is gekomen en elke partij zijn vrijheid bekomt.

ARTIKEL 3. CLAUSULE VAN AANWAS

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule van aanwas.

De kopers verklaren ten opzichte van de verkoper, die daarvan akte neemt, dat de aankoop wat hen betreft geschiedt met een beding van aanwas. Bij overlijden van de eerststervende van de kopers zal zijn aandeel in het onroerend goed aangroeien bij dat van de overlevende, zonder dat deze laatste iets verschuldigd is aan de erfgenamen van de eerststervende. Aldus staat ieder van de kopers zijn aandeel af aan de andere, onder opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt degene die afstaat een gelijke kans om het aandeel van de andere te verwerven indien hij langer leeft.

De aanwas zal gebeuren ten voordele van iedere overlevende voor [*aandeel vermelden*] met ingang op datum van het overlijden van de eerststervende doch zonder terugwerkende kracht en zonder dat het verdeelrecht verschuldigd is (artikel 2.10.1.0.4 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit).

Deze aanwas zal zich uitstrekken over alle gebouwen, verbeteringen of wijzigingen die aan het onroerend goed zouden aangebracht zijn. Bijgevolg zullen de erfgenamen van de eerststervende geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de langstlevende uit hoofde van de kostprijs van de bouwwerken, verbeteringen of wijzigingen die door de eerststervende zouden zijn betaald. De bedragen die uit hoofde van dergelijke werken nog zouden zijn verschuldigd bij het overlijden van de eerststervende, zullen evenwel uitsluitend ten laste zijn van degene die de eigendom verwerft.

Om de uitvoering van het beding van aanwas te verzekeren zullen de partijen hun aandeel in het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst op geen enkele wijze mogen afstaan, hetzij kosteloos hetzij ten bezwarende titel, noch met enig zakelijk recht bezwaren, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de andere.

ARTIKEL 4. CLAUSULE HOUDENDE BESCHERMING VAN DE VERKOPER BIJ GENOT VOORAFGAANDE AAN DE AKTE EN VOLLEDIGE BETALING

Deze overeenkomst wordt ☐ wel / ☐ niet gesloten met onderstaande clausule houdende bescherming van de verkoper bij genot voorafgaande aan de akte en volledige betaling.

Niettegenstaande de eigendom van het onroerend goed slechts overgaat bij het verlijden van de akte,

wordt de koper het recht toegekend het onroerend goed in gebruik te nemen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit gebruik een gedoogzaamheid betreft tot aan het verlijden van de akte en de volledige betaling van de koopprijs.

De koper verbindt zich ertoe aan het onroerend goed geen enkele welkdanige verandering of wijziging aan te brengen tot aan het verlijden van de authentieke akte.

Indien de authentieke akte door de schuld van de koper niet of niet tijdig kan verleden worden en de koopprijs niet volledig betaald wordt, zal de koper met ingang van heden een bezettingsvergoeding betalen ten bedrage van EUR per maand, elke begonnen maand als een volledige maand tellend.

De koper verbindt zich er in ieder geval toe vanaf heden het onroerend goed op behoorlijke wijze te laten verzekeren voor brand, storm en andere risico's.

ARTIKEL 5. ZONNEPANELEN – GROENE STROOMCERTIFICATEN

Het fotovoltaïsch systeem, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken aangebracht in en op de woning:

- ☐ Maken integraal deel uit van onderhavige verkoop en zijn in de prijs inbegrepen. De groenestroomcertificaten die door de VREG, de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt, worden toegekend, zullen toekomen aan de koper. De koper neemt de overeenkomst over die door de verkopers met de netwerkbeheerder werd afgesloten en wordt dienaangaande gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper. Derhalve zal de koper het recht hebben om de groenestroomcertificaten te innen bij de netwerkbeheerder. Elke gerealiseerde 1000 kWh vóór het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de verkoper. Elke begonnen 1000 kWh op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte komt toe aan de koper.
- ☐ Zijn niet inbegrepen in huidige verkoop. De verkoper verbindt zich ertoe om de zonnepanelen en de (eventueel) bijhorende constructies en installaties vakkundig te (laten) verwijderen vóór de datum van ingenottreding.

ARTIKEL 6. UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is ☐ wel / ☐ niet van toepassing.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de verkoper een derde keuzerecht bovenop hetgeen vermeld is in het artikel "Sancties" van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs. Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg

aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen zullen ten laste komen van de koper.

ARTIKEL 7. LOGIESDECREET (DECREET VAN 5 FEBRUARI 2016 HOUDENDE HET TOERISTISCHE LOGIES, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET DECREET VAN 10 MAART 2017)

Mocht de koper de intentie hebben om het onroerend goed aan te bieden voor toeristische verhuur, wordt hij geïnformeerd over de bepalingen van het vermelde logiesdecreet.

In het kader van vermeld decreet bevestigt de verkoper dat er:

- ☐ nog geen brandveiligheidsattest werd afgeleverd. De koper verklaart op de hoogte zijn van de noodzakelijkheid van een dergelijk attest vooraleer tot toeristische verhuur zoals bedoeld door vermeld decreet te kunnen overgaan.
- ☐ een brandveiligheidsattest type A / B / C werd afgeleverd door Vincotte / Brandweerzone op (geldig tot). Een kopie van het attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het brandveiligheidsattest, of mocht blijken dat er geen (verlenging van) brandveiligheidsattest type A kan bekomen worden.

De koper bevestigt voldoende geïnformeerd te zijn geweest over de stedenbouwkundige bestemming van het goed. De wijze waarop het goed conform deze bestemming aangewend kan worden blijkt uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Vrijstellingenbesluit, alwaar de koper zich van kan vergewissen.

Opgemaakt in exemplaren [*zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang*]
te op ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper

VERKLARENDE NOTA BIJ HET VERKOOPRECHT IN HET VLAAMS GEWEST	
Omschrijving	Voorwaarden/opmerkingen
HET VERKOOPRECHT	
■ Bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, bedraagt het te betalen verkooprecht 12% (uitzondering : natuurgebied en landbouwgrond blijft 10%) ■ Bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning kan van een verminderd verkooprecht van 3% genoten worden.	1. De geheelheid van de eigendom wordt verworven; 2. het moet gaan om een zuivere aankoop; 3. de koper moet alleen of samen met de andere kopers de geheelheid van de gezinswoning in volle eigendom verwerven; 4. de koper mag op de datum van de authentieke akte niet voor het geheel (volle) eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond. Indien er verschillende kopers zijn, mogen ze op datum van de authentieke akte niet gezamenlijk voor de geheelheid volle eigenaars zijn van een andere woning of bouwgrond; Uitzondering: Een koper die eigenaar is van een andere woning of bouwgrond kan desondanks genieten van het tarief van 3% indien hij zich ertoe verbindt om dit onroerend goed uiterlijk twee jaar na de datum van de authentieke akte volledig en ten bezwarende titel te vervreemden en aantoonst dat er een causaal verband bestaat tussen die vervreemding en de verkrijging tegen het verlaagde tarief. 5. Inschrijving nemen in het bevolkingsregister/vreemdelingenregister op het adres van de aangekochte woning binnen 3 jaar na datum van de authentieke akte. 6. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan (naargelang de situatie, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. Opgelet : de termijn van het causaal verband zoals vermeld onder punt 4. bedraagt hier 3 jaar i.p.v. 2 jaar. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden. 1. De gezinswoning moet een beschermd monument betreffen waarvoor een beheersplan werd opgemaakt of zal worden opgemaakt. 2. Minstens het genoten fiscale voordeel van 5% (t.o.v. het 6%-tarief) moet tijdig geïnvesteerd worden in de beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten noodzakelijk voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken en - elementen van het beschermde monument, zoals omschreven in het beheersplan. De koper mag de woning niet vervreemden zolang de investeringen niet zijn uitgevoerd. 3. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de
■ Bij aankoop van een voorlopig of definitief beschermd monument kan de koper, mits hij aan de voorwaarden voldoet, genieten van een tarief van 6% of zelfs van 1% indien de koper het monument zal bestemmen tot gezinswoning.	

■ Bij aankoop van een gezinswoning kan een tarief van 1% genoten worden (tot 5%) wanneer de verkrijger de woning ingrijpend energetisch zal renoveren of een gedeeltelijke herbouw of een herbouw zal uitvoeren binnen een termijn van 6 jaar na de aankoop. ■ Bij aankoop van een woning met oog op afsluiten van een huurovereenkomst met een erkend sociaal verhuurkantoor voor minimum 9 jaar binnen 3 jaar kan de koper genieten van een tarief van 7%.	toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden. Om te genieten van het gunsttarief van 1% moet de koper aan de hierboven beschreven voorwaarden, die gekoppeld zijn aan het tarief van 3%, voldoen. Opgelet : de termijn van het causaal verband zoals vermeld onder punt 4. bedraagt hier 3 jaar i.p.v. 2 jaar. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden: 1. De koper moet zich binnen de 6 jaar na het verlijden van de authentieke akte inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister op het adres van het aangekochte goed. 2. De woning moet het voorwerp uitmaken van a/ een Ingrijpende Energetische Renovatie b/ een gedeeltelijke herbouw c/ een herbouw. 3. De koper moet binnen de 6 jaar na de datum van de authentieke aankoopakte een EPB-aangifte laten indienen waaruit blijkt dat de werken Ingrijpende Energetische Renovatiewerken zijn (IER) of een sloop/heropbouw. 4. Partijen verklaren dat de voorwaarden van het verminderd verkooprecht vervuld zijn en vragen de toepassing ervan, in of onderaan de akte of het geschrift te vermelden.
RECHTENVERMINDERING	
Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, is er bijkomend een rechtenvermindering van 2.800 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 3%) Als de aankoopprijs van de enige en eigen gezinswoning die men energetisch gaat renoveren 220.000 € (240.000 € voor de centrumsteden en de Vlaamse rand rond Brussel) niet overschrijdt, bedraagt de rechtenvermindering 960 € (indien de koper voldoet aan de voorwaarden van verlaagd verkooprecht van 1 %)	
TERUGGAVE	
Art. 3.6.0.0.6,52 VCF: In geval van wederverkoop van een onroerend goed, door de verkoper of zijn rechtsvoorgangers verkregen bij een akte waarop het bij artikel 2.9.4.1.1. VCF vastgestelde recht (10% of 12%) is voldaan, wordt drie vijfde van dat recht aan de wederverkoper teruggegeven indien de wederverkoop bij authentieke akte vastgesteld is binnen twee jaar na de datum van de authentieke akte van verkrijging (of binnen de twee jaar na de vervulling van de voorwaarde indien de verkrijging of wederverkoop heeft plaatsgehad onder een opschortende voorwaarde).	■ De teruggave is niet van toepassing op het recht dat betrekking heeft op het gedeelte van de prijs en de lasten van de verkrijging, dat hoger is dan de heffingsgrondslag van de akte van wederverkoop. ■ In geval van gedeeltelijke wederverkoop wordt in het verzoek tot teruggave het deel van de aanschaffingsprijs dat betrekking heeft op het wederverkochte gedeelte nader aangegeven onder controle van het bestuur. ■ Het verzoek tot teruggave kan worden gedaan onderaan de akte, ondertekend door de wederverkoper en de instrumenterende notaris. Dit verzoek moet een afschrift van het registratiereelaas

	van de authentieke akte van verkrijging bevatten, alsook de naam van de begunstigde van de teruggave en, in voorkomend geval, het rekeningnummer waarop het bedrag van de terug te geven rechten moeten worden gestort.
--	---

Aanbod tot aankoop



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave **11 april 2024**, die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR:	[logo vastgoedmakelaar]
BIV-NR:	
KANTOOR + ADRES:	
BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)	

AANBOD TOT AANKOOP (ALGEMEEN)

Tussen de partijen:

1. de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
geboren te.....opburgerlijke staat.....

[indien vennootschap:]
.....[vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te [adres],
met ondernemingsnummer:, hier vertegenwoordigd door de
heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van [hoedanigheid van de ondertekenende
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: “de aanbieder(s)”

En

2. de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
geboren te.....opburgerlijke staat.....

[indien vennootschap:]

..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]

met zetel te [adres],

met ondernemingsnummer:, hier vertegenwoordigd door de

heer en/of mevrouw [naam, voornaam],

wonende te [adres],

in zijn/haar hoedanigheid van [hoedanigheid van de ondertekenende

persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s) of lasthebber(s) en zich eventueel sterk makend voor

de eigenaar

Hierna genoemd: "de begunstigde(n)"

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

Wordt het volgende overeengekomen:

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

- Ligging (gemeente – straat – huisnummer):
.....
- Aard:
- Kadastrale afdeling:
- Kadastrale sectie:
- Kadastrale nummer:
- Oppervlakte:
- Het kadastraal inkomen ☐ bedraagt EUR per jaar/ ☐ is niet gekend / ☐ is niet vastgesteld.
- Omvattende:
.....
.....

ARTIKEL 2. AANBOD EN AANVAARDING

2.1 De aanbieder doet hierbij een aanbod tot aankoop van de in artikel 1 beschreven eigendom voor een prijs van EUR.

2.2 Dit bod is geldig vanaf de ondertekening dezer en loopt tot en met om middernacht, waarna het ten definitieve titel vervalt.

Het aanbod kan enkel geldig worden aanvaard door ondertekening van huidig document door de begunstigde en kennisgeving hiervan aan de aanbieder per aangetekend schrijven verzonden binnen de geldigheidstermijn (poststempel geldt als bewijs).

Bij geldige aanvaarding van het aanbod komt de verkoop ten definitieve titel tot stand.

Na de aanvaarding van het bod, dient de onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend te worden waarbij een voorschot van 10% van de geboden prijs wordt betaald, en dit binnen de 14 kalenderdagen na de aanvaarding van het bod. De aanbieder verbindt er zich toe dit voorschot te betalen ☐ via overschrijving op rekening nummervan de vastgoedmakelaar / ☐ via cheque op het kantoor van de vastgoedmakelaar.

Ingeval van vertraging in de betaling, heeft de begunstigde de keuze om van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling ofwel van de in gebreke blijvende bidder een nalatigheidsintrest van 1% per maand te eisen, te berekenen over het verschuldigd gebleven bedrag vanaf het opeisbaar zijn van de betaling en de uitvoering van de verkoop voort te zetten, of de koopovereenkomst tegen de in gebreke blijvende bidder beëindigen, onverminderd het recht van de begunstigde om een forfaitaire schadevergoeding te eisen die gelijk is aan 10% van de door de in gebreke blijvende bidder te betalen prijs.

Opgelet: als de begunstigde handelt als een onderneming (natuurlijke persoon of rechtspersoon die op duurzame wijze een economisch doel nastreeft) en de bidder een consument is:

Bij niet-betaling van (het saldo van) de koopsom, zal de begunstigde een kosteloze ingebrekestelling versturen in de vorm van een 1^{ste} herinnering.

Indien er geen (volledige) betaling volgt binnen veertien kalenderdagen na voormelde ingebrekestelling (waarbij deze termijn een aanvang neemt op de derde werkdag na de verzending, dan wel de eerste dag na de verzending ingeval van een elektronische ingebrekestelling), dan is de bidder verschuldigd:

1/ een verwijlinterest tegen de referentie-interestvoet vermeerderd met acht procentpunten zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, berekend op de nog te betalen som, alsook
2/ een forfaitaire vergoeding die als volgt wordt begroot:

*20 € als het verschuldigd saldo lager dan of gelijk aan 150 € is,

*30 € vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag op de schijf tussen 150,01 en 500 € als het verschuldigde saldo tussen 150,01 en 500 € is,

*65€ vermeerderd met 5 % van het verschuldigde bedrag op de schijf boven 500 € met een maximum van 2.000 € als het verschuldigde saldo hoger dan 500 € is.

2.3 Dit voorschot:

Keuzeclausule:

☐ zal door de vastgoedmakelaar door wie huidige overeenkomst tot stand is gekomen worden geplaatst op zijn derdenrekening uiterlijk tot datum van het verlijden van de notariële akte, zijnde de uiterste datum waartegen hij het saldo (na aftrek van zijn commissie en kosten) van het voorschot en de hierop intussen verworven interest, zal overmaken aan de instrumenterende notaris.

☐ zal door de zorgen van de vastgoedmakelaar worden overgemaakt aan de instrumenterende notaris, met als opdracht dit bedrag te consigneren en dit geconsigneerde bedrag, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte over te maken aan de begunstigde.

2.4 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

- 2.5 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving of cheque.
- 2.6 De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het (de) nummer(s) van de financiële rekening(en) vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld) evenals de identiteit van de houders van de rekeningen.

ARTIKEL 3. OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Keuzeclausule:

☐ Dit bod wordt gedaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening van EUR tegen het gebruikelijke marktpercentage.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden vervuld, verbindt de aanbieder er zich toe binnen een termijn van dagen te rekenen vanaf de aanvaarding van het bod per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van de opschortende voorwaarde, zo niet wordt de verkoop als definitief beschouwd en zal de onderhavige overeenkomst overgemaakt worden aan de aangestelde notarissen, teneinde de notariële akte te verlijden. Indien de aanbieder, die ter goeder trouw is en ondanks al zijn inspanningen geen hypothecaire lening verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat geen hypothecaire lening kan worden verkregen.

☐ Dit bod wordt gedaan zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening.

ARTIKEL 4. BODEM

☐ **Op het goed werden en worden geen bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De begunstigde verklaart dat op deze grond geen activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met 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 begunstigde verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM opmet refertenummer

De inhoud van het attest is:

De bieder bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

☐ **Op het goed werden of worden bodemvervuilende activiteiten uitgevoerd.**

De begunstigde verklaart dat op deze grond activiteiten werden of worden uitgevoerd die een risico inhouden voor bodemverontreiniging.

De lijst met 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 begunstigde verklaart dat er een bodemattest werd afgeleverd door OVAM opmet refertenummer

De inhoud van het attest is:

De begunstigde verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek (OBO) werd uitgevoerd door op

De bieder bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft gekregen en dat hij de inhoud kent.

Opgemaakt in exemplaren *(zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang)* te..... op..... Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

DE AANBIEDER(S)

HANDTEKENING(EN)
(gelezen en goedgekeurd)

DATUM

VOOR AANVAARDING

DE BEGUNSTIGDE(N)

HANDTEKENING(EN)
(gelezen en goedgekeurd)

DATUM