

NOTULEN

van de zitting van de OCMW-raad van 20 december 2023
Grote vergaderzaal, Kasteeldreef 72 te 9920 Lievegem

Aanwezig: Nicholas Spinel, voorzitter
Kim Martens, burgemeester
Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Jeroen Van Acker, Martine Lataire-Gyssels, Vincent Laroy, Hilde De Graeve, schepenen
Ivan Goethals, Steven Lambert, Jurgem Blomme, Dirk De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman, Ann Boterdaele, Didier Garré, Patrick Dossche, Wouter De Muynck, Marc Boterdaele, Lut Van der Spurt, Silke Eloot, Gunter Lippens, Wouter Ryckaert, Matthias De Block, Christophe Huysman, raadsleden
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Guy De Neve, schepen
Wout Bonroy, raadslid

Afwezig: /

De voorzitter opent de zitting om 21.03 uur.

De vergadering werd om 21.04 uur tijdelijk geschorst tussen agendapunten 2 en 3 om de gelegenheid te geven aan de gemeenteraad, om na vaststellen door de raad voor maatschappelijk welzijn van haar gedeelte van aanpassing 4 meerjarenplan 2020-26, de gemeenteraad op haar beurt aanpassing 4 meerjarenplan 2020-26 deel ocmw goed te keuren.

De zitting werd met punt 3 hernomen om 21.42 uur.

OPENBAAR

1. Goedkeuren notulen en zittingsverslag van de vorige zitting

Bevoegd lid

Kim Martens, burgemeester

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 32 en 74

Besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van 29 mei 2019 houdende goedkeuring huishoudelijk reglement ocmw-raad, artikel 31 en 32

Feiten en motivering

De notulen en het zittingsverslag van de vergadering van de OCMW-raad worden onder de verantwoordelijkheid van de algemeen directeur opgesteld.

Behalve in spoedeisende gevallen worden de notulen en het zittingsverslag van de vorige

vergadering ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering ter beschikking gesteld van de OCMW-raadsleden.

Elk OCMW-raadslid heeft het recht tijdens de vergadering opmerkingen te maken over de redactie van de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering. Als die opmerkingen door de OCMW-raad worden aangenomen, worden de notulen en het zittingsverslag in die zin aangepast.

Als er geen opmerkingen worden gemaakt over de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering worden de notulen en het zittingsverslag als goedgekeurd beschouwd en worden ze ondertekend door de voorzitter van de OCMW-raad en de algemeen directeur.

Het zittingsverslag is te bekijken op <https://youtu.be/U6QgB0ECLIM>

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De OCMW-raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de OCMW-raadszitting van 29 november 2023 goed.

Bekendmaking

De notulen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

2. Meerjarenplan 2020-2026 - aanpassing 4 deel OCMW Lievegem: vaststelling

Bevoegd lid

Kim Martens, burgemeester

Regelgeving

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 78, 4° en 10°, 249 t.e.m. 257
Het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen

Het Ministerieel besluit van 26 juni 2018 tot vaststelling van de modellen en de nadere voorschriften van de beleidsrapporten, de rekeningenstelsels en de digitale rapportering van de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen.

Het Ministerieel besluit van 13 november 2018 betreffende de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de autonome gemeentebedrijven en de welzijnsverenigingen die de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen toepassen vanaf 1 januari 2019, onder andere de gemeente Lievegem en het ocmw Lievegem

Omzendbrief KBBJ/ABB 2020/3 van 18 september 2020 over de aanpassing van de meerjarenplannen 2020-2025 van de lokale en provinciale besturen volgens de beleids- en beheerscyclus

Het besluit van de OCMW-raad van 18 december 2019 houdende vaststelling meerjarenplan 2020-2025 deel ocmw Lievegem

Het besluit van de OCMW-raad van 16 december 2020 houdende vaststelling meerjarenplan 2020-2025 - aanpassing 1 deel OCMW Lievegem

Het besluit van de OCMW-raad van 22 december 2021 houdende vaststelling meerjarenplan 2020-2025 - aanpassing 2 deel OCMW Lievegem

Het besluit van de OCMW-raad van 21 december 2022 houdende vaststelling meerjarenplan 2020-2025 - aanpassing 3 deel OCMW Lievegem

Feiten en motivering

Minstens een keer per jaar wordt het meerjarenplan aangepast, waarbij in elk geval de kredieten voor het volgende boekjaar worden vastgesteld. Als dat nodig is, kunnen daarbij ook de kredieten voor het lopende boekjaar worden aangepast. Daarnaast kan het meerjarenplan ook worden aangepast om alleen de kredieten voor het lopende boekjaar aan te passen.

Volgens artikel 257 van het decreet lokaal bestuur blijft de periode van het meerjarenplan altijd de periode zoals vermeld in artikel 254 van datzelfde decreet (in dit geval dus de periode 2020-2025)

maar de financiële nota moet altijd de financiële consequenties beschrijven voor ten minste drie toekomstige boekjaren. Om die reden wordt nu voor het eerst ook boekjaar 2026 opgenomen in deze meerjarenplanaanpassing en wordt gesproken over de beleidsplanningsperiode 2020-2026.

Bij elke aanpassing van het meerjarenplan wordt het resultaat van de intussen vastgestelde jaarrekening verwerkt.

Een aanpassing van het meerjarenplan omvat minstens een aangepaste financiële nota, een toelichting en de eventuele wijzigingen van de strategische nota.

Het decreet lokaal bestuur voorziet in een geïntegreerde planning van het beleid van de gemeente en het OCMW. Dit beleidsrapport omvat dus de beleidsdoelstellingen en ramingen van zowel de gemeente als het OCMW. Gezien beide entiteiten als aparte rechtspersonen blijven bestaan, stemmen de gemeenteraad en de OCMW-raad in uitvoering van artikel 249 §3 van het decreet lokaal bestuur elk over hun deel van de aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026, waarna de gemeenteraad het deel van de aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026, zoals vastgesteld door de OCMW-raad, goedkeurt.

De aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026 is financieel in evenwicht (schema M2) gezien het geraamde beschikbaar budgettair resultaat voor geen enkel van de onderliggende jaren negatief is en de autofinancieringsmarge voor het boekjaar 2026, het laatste jaar van de meerjarenplanning, minstens gelijk is aan nul. Ook de gecorrigeerde autofinancieringsmarge voor 2026 is positief. Gezien de gemeente en het OCMW een geïntegreerd meerjarenplan 2020-2026 hebben opgesteld, wordt ook het financieel evenwicht beoordeeld voor gemeente en OCMW samen.

De OCMW-raad stelt het deel van het OCMW van de aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026 vast.

Financiële impact

Beschikbaar budgettair resultaat

Het beschikbaar budgettair resultaat (BBR) is de norm voor het toestandsevenwicht.

	<u>MJPA 4 2020 - 2026</u>
Boekjaar 2020 :	17.193.471
Boekjaar 2021 :	19.467.349
Boekjaar 2022 :	19.073.106
Boekjaar 2023 :	13.881.312
Boekjaar 2024 :	100.000
Boekjaar 2025 :	100.000
Boekjaar 2026 :	100.000

Evenwichtsvoorwaarde : het BBR moet voor elk jaar van de meerjarenplanning groter dan of gelijk aan nul zijn.

Autofinancieringsmarge

De autofinancieringsmarge (AFM) is de indicator voor het structureel evenwicht.

MJPA 4 2020 - 2026

Boekjaar 2020 :	6.951.010
Boekjaar 2021 :	4.531.323
Boekjaar 2022 :	2.934.613
Boekjaar 2023 :	4.912.559
Boekjaar 2024 :	708.305
Boekjaar 2025 :	2.727.451
Boekjaar 2026 :	1.331.310

Evenwichtsvoorwaarde : de AFM moet voor het laatste jaar van de meerjarenplanning groter dan of gelijk zijn aan nul.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

Aanpassing 4 van het meerjarenplan 2020-2026, deel OCMW Lievegem, wordt vastgesteld zoals terug te vinden in bijlage.

Artikel 2

De investeringen opgenomen in 'Overzicht nominatieve investeringen (schema D8)' worden overeenkomstig artikel 78, 10° van het decreet lokaal bestuur beschouwd als overheidsopdrachten waarvoor de raad de plaatsingsprocedure en het vaststellen van de voorwaarden voor die opdrachten nominatief aan het vast bureau heeft toevertrouwd.

Bekendmaking

Publicatie op de gemeentelijke website. Deze publicatie wordt gemeld aan de toezichthoudende overheid en digitaal gerapporteerd aan de Vlaamse regering.
Beleidsrapport via digitaal loket van ABB.

3. Lijst nominatieve subsidies OCMW 2023 en 2024: goedkeuring

Bevoegd lid

Kim Martens, burgemeester

Regelgeving

De wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 78,17°

Het besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale besturen

OCMW-raadsbesluit van 18 december 2019 houdende goedkeuring lijst OCMW nominatieve subsidies 2020

OCMW-raadsbesluit van 16 december 2020 houdende goedkeuring lijst OCMW nominatieve subsidies 2020 en 2021

OCMW-raadsbesluit van 22 december 2021 houdende goedkeuring lijst OCMW nominatieve subsidies 2021 en 2022

OCMW-raadsbesluit van 21 december 2022 houdende goedkeuring lijst OCMW nominatieve subsidies 2022 en 2023

OCMW-raadsbesluit van 14 september 2023 houdende lijst met nominatieve subsidies 2023 - toekennen werkingsbijdrage aan Zorgbedrijf Meetjesland

Feiten en motivering

Jaarlijks wordt de lijst met nominatieve subsidies opgenomen in het meerjarenplan en voorgelegd aan de raad.

Omdat bij deze vierde aanpassing van het meerjarenplan 2020-2026 ook nog nominatieve subsidies voor 2023 worden gewijzigd, worden zowel de nominatieve subsidies voor 2023 als 2024 voorgelegd aan de raad.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De OCMW-raad keurt de lijst met nominatieve subsidies voor 2023 en 2024 goed.

Artikel 2

Het OCMW-raadsbesluit van 21 december 2022 houdende goedkeuring lijst OCMW nominatieve subsidies 2023 en het OCMW-raadsbesluit van 14 september 2023 houdende lijst met nominatieve subsidies 2023 - toekennen werkingsbijdrage aan Zorgbedrijf Meetjesland worden opgeheven.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

BI	ACT	AR	Omschrijving	2023	2024	Nominatief / Niet nominatief	GR/OR
			6493000 Toegestane werkingssubsidies aan verenigingen	2.665	2.698		
0909-00	ACT-330	6493000	Toelage vzw Feestvarken	2.665	2.698	Nominatief	OR
			6494000 Toegestane werkingssubsidies aan andere overheidsinstellingen	3.198	3.237		
0380-00	WELZYN	6494000	Werkingsbijdrage Logo Gezond+ vzw	3.198	3.237	Nominatief	OR
0114-00	OB	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Audio)	10.000		Nominatief	OR
0119-00	SSC	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Algemeen)	16.351	18.840	Nominatief	OR
0900-00	WELZYN	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Juridische dienst)	28.570	32.853	Nominatief	OR
0904-00	ACT-370	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Arbeidstrajectbegeleiding)	23.693	25.969	Nominatief	OR
0909-00	ACT-311	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Huiswerkbegeleiding Katrol)	7.609	7.922	Nominatief	OR
0909-00	ACT-565	6499000	Werkingsbijdrage Welzijnsband Meetjesland (Geïntegreerd Breed Onthaal)	224	1.305	Nominatief	OR
0943-00	WELZYN	6499000	Werkingsbijdrage Zorgbedrijf Meetjesland	12.500	139.009	Nominatief	OR

Bekendmaking

Team financiën en alle organisaties/verenigingen/personen die een nominatieve subsidie ontvangen.

4. Lokaal dienstencentrum Lievegem - retributiereglement : vaststelling

Bevoegd lid

Hilde De Graeve, schepen

Regelgeving

Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 78-3° betreffende de bevoegdheid van de OCMW-Raad bij de vaststelling van reglementen

Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 en latere wijzigingen

Beslissing van de raad voor maatschappelijk welzijn van 21 december 2022 tot vaststelling van het aangepast retributiereglement voor ontmoetingscentrum Kerkelare

Feiten en motivering

Het retributiereglement dat werd goedgekeurd in de raad voor maatschappelijk welzijn van 21 december 2022 is aan herziening toe.

Dit om volgende redenen:

- Door opening van de tweede antenne van het lokaal dienstencentrum Oud Vredegerecht in Zomergem was de voormalige titel 'retributiereglement ontmoetingscentrum Kerkelare' te beperkt waardoor het reglement niet geldig was voor het Oud Vredegerecht. Voortaan heet het reglement 'retributiereglement lokaal dienstencentrum Lievegem' zodat het beter de lading dekt.
- Door de verhoging van enkele prijzen (voor de chocolade en de flesjes cava) is een verhoging van die retributies nodig.
- Door het bestaande aanbod van de taallessen uit te breiden met computerlessen is het zinvol om dit uitdrukkelijk bij het aanbod te benoemen.
- Door de invoering van bancontact in het lokaal dienstencentrum als extra betaalmogelijkheid

Financiële impact

Voor registratie van de inkomsten, verbonden aan de exploitatie van het dienstencentrum, zijn kredieten voorzien onder volgende jaarbudgetrekeningen:

Maaltijden: XXXX/GBB-WELZYN/0951-00/7005001/OCMW/VB/IP-GEEN

Bar/cafetaria: XXXX/GBB-WELZYN/0951-00/7005002/OCMW/VB/IP-GEEN

Vervoer: XXXX/GBB-WELZYN/0951-00/7450000/OCMW/VB/IP-GEEN

Activiteiten: XXXX/GBB-WELZYN/0951-00/7020000/OCMW/VB/IP-GEEN

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn stelt het retributiereglement lokaal dienstencentrum Lievegem vast.

Artikel 2

Het retributiereglement treedt in werking op 1 januari 2024.

Artikel 3

Het retributiereglement dat werd vastgesteld in de OCMW-raad van 21 december 2022 voor het ontmoetingscentrum Kerkelare wordt opgeheven.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

RETRIBUTIEREGLEMENT LOKAAL DIENSTENCENTRUM LIEVEGEM

Artikel 1 : retributies voor activiteiten

Dorpsrestaurant

Lokaal dienstencentrum Lievegem organiseert in de antenne Kerkelare drie keer per week op maandag, woensdag en vrijdag van 11.30 uur tot 13.00 uur het dorpsrestaurant. Er wordt een warme maaltijd aan tafel geserveerd bestaande uit soep, hoofdgerecht, koffie en dessert.

De prijs wordt bepaald op 8,4 euro per maaltijd. Bezoekers kunnen een tienbeurtenkaart kopen voor 84 euro of per uitzondering een halve kaart voor 42 euro. Een volle tienbeurtenkaart geeft recht op één gratis drankje van 1,50 euro. Nieuwe gebruikers kunnen maximaal twee keer een afzonderlijke maaltijd betalen ter kennismaking.

Vrijwilligers die dienst hebben in het dorpsrestaurant kunnen die dag ook blijven eten voor 5 euro per maaltijd.

Beweeg- en ontspanningsactiviteiten

In het lokaal dienstencentrum wordt voorzien in een aanbod van ontspannings- en beweegactiviteiten.

Voor beweegactiviteiten wordt samengewerkt met de sportdienst en worden waar mogelijk dezelfde tarieven gehanteerd.

Voor ontspanningsactiviteiten wordt gestreefd naar een break-even-werking.

Prijslijst

Activiteit	Prijs per bijeenkomst
Seniorengymnastiek	2,50 euro (met sportkaart)
Beweeguurtje	2,50 euro (met sportkaart)
Tai Chi	5 euro (met sportkaart)
Sint-Maartensfeestje	6 euro
Kerstfeestje	6 euro
Muzikale workshop/activiteit	5 euro
gezelschapsspelen	gratis

Alle sport- en beweegactiviteiten worden aangerekend via een sportkaart (stempelkaart) die voor het volledige sportaanbod in de gemeente Lievegem kan gebruikt worden.

De sportkaarten worden aangeboden voor 10 euro (8 vakjes van 1,25 euro), 25 euro (20 vakjes van 1,25 euro) of 50 euro (40 vakjes van 1,25 euro).

Voor éénmalige activiteiten die niet op deze lijst voorkomen wordt de retributie berekend op basis van de reële kostprijs en wordt die vastgesteld door het vast bureau. Er wordt hierbij gestreefd naar een break-even-werking.

Taallessen en computerlessen

Er wordt voorzien in een aanbod taallessen en computerlessen waarbij het inschrijvingsgeld altijd verschuldigd is voor de volledige lessenreeks.

De retributie moet betaald zijn vóór aanvang van de lessenreeks.

Terugbetaling is enkel mogelijk in geval van ziekte op voorwaarde dat een doktersbriefje binnen de 14 dagen bezorgd wordt aan de verantwoordelijke van het lokaal dienstencentrum.

Het aantal lessen verschilt seizoen per seizoen (vb 8, 10, 12 of 15 lessen).

Prijslijst:

Activiteit	Prijs per les
Taal- en computerlessen	3 euro

Crea

Voor creatieve activiteiten (v.b. kaartjes maken, bloemschikken...) wordt de retributie berekend op basis van de reële kostprijs en wordt die vastgesteld door het vast bureau. Er wordt hierbij gestreefd naar een break-even-werking.

Informatieve en sensibiliserende activiteiten

Meermaals per jaar worden informatieve en sensibiliserende activiteiten aangeboden. Deze activiteiten worden gratis aangeboden aan de deelnemers met als doel zoveel mogelijk mensen te bereiken.

We geven enkele voorbeelden :

- Informatiemiddag voor mantelzorgers
- Activiteit in het kader van valpreventie
- Infomomenten verzorgd door NOAH, bibliotheek, CM, Oxfam, ...
- Computerhelpdesk i.s.m. de seniorenraad
- ...

Artikel 2 : retributies voor vervoer

Er kan enkel gebruik worden gemaakt van het mindermobielenvervoer indien er geen andere mogelijkheden zijn. Waar mogelijk worden meerdere personen per rit vervoerd. Omwille van de gelijkheid van alle inwoners van Lievegem, wordt een forfaitair tarief van 1 euro per rit aangerekend voor het mindermobielenvervoer van en naar het lokaal dienstencentrum.

Indien het mindermobielenvervoer wordt geregeld via Mobitwin (voormalige mindermobielencentrale), dan wordt de vrijwilliger/chauffeur door het OCMW betaald volgens het

reglement van Mobitwin (tarief per km) en betaalt elke gebruiker 1 euro per rit aan het lokaal dienstencentrum.

Klanten die regelmatig gebruik maken van het vervoer via de minibus of via een chauffeur van Mobitwin, kopen hiervoor een rittenkaart van 10 euro.

Het OCMW zal waar mogelijk de minibus gebruiken voor het vervoer van en naar het dienstencentrum.

Voor éénmalige activiteiten georganiseerd door of in samenwerking met het lokaal dienstencentrum waarbij gebruik gemaakt wordt van de minibus, wordt eveneens 1 euro per enkele rit aangerekend. Voor éénmalig gebruik is een lidmaatschap bij Mobitwin niet vereist.

Artikel 3 : retributies voor dranken

Voor dranken worden drankenkaarten verkocht voor 5 euro of 10 euro.

Frisdranken	Plat- /sputwater Cola / Cola zero Limonade Tonic Fruitsap	1,5 euro
Lichte bieren	Pils Jupiler Pils Jupiler 0,0	1,5 euro
Warme dranken	Koffie / thee	1,5 euro
Wijn / Porto	Flesje witte wijn 25 cl Flesje rode wijn 25 cl Cava 37,5 cl Porto wit Porto rood	4 euro 4 euro 5 euro 2 euro 2 euro
Versnaperingen	Chocolade Koek	1,5 euro 1 euro

Artikel 4 : Algemene bepalingen

De retributie is hoofdelijk verschuldigd door de gebruiker.

In regel worden alle retributies vooraf betaald met bancontact/payconiq. Enkel wanneer dat niet mogelijk is, zal de retributie worden geïnd door middel van een factuur.

Een contante betaling is enkel nog mogelijk voor :

- Een proefmaaltijd en/of drankje voor nieuwe gebruikers
- Kleine, veeleer éénmalige retributies (bv. bij éénmalige activiteiten)

Als een retributie wordt gefactureerd, dan is de retributie verschuldigd binnen de dertig dagen na verzending van de factuur.

Bij gebrek aan betaling in der minne zal de invordering van de retributie gebeuren overeenkomstig de bepalingen van artikel 177 van het decreet lokaal bestuur voor onbetwiste en opeisbare niet-fiscale ontvangsten of via wetsbepalingen betreffende de burgerlijke procedure voor betwiste niet-fiscale ontvangsten.

Betwistingen van de factuur dienen te gebeuren binnen de dertig dagen volgend op de verzending van de factuur ter attentie van het vast bureau.

Bekendmaking

Dit besluit wordt bekend gemaakt aan team welzijn, team financiën en aan ABB (via digitaal loket) en wordt gepubliceerd op de website van de gemeente.

5. Patrimonium - Verkoopsvoorwaarden verkoop woningen Binnenslag 16-18-20: goedkeuring

Bevoegd lid

Hilde De Graeve, schepen

Chris De Wispelaere, schepen

Regelgeving

Het decreet lokaal bestuur, artikel 78, 11° en 293

Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van erkende diensten

Besluit van het vast bureau van 10 januari 2023 over de goedkeuring van de prijsvraag voor de opmaak van een opmetingsplan en schattingsverslag voor de verkoop van de woningen Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 4 april 2023 met de aanstelling van een notaris voor de verkoop van de woningen Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 18 april 2023 met de aanstelling van een schatter-landmeter voor het opmeten en het schatten van de woningen Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 30 mei 2023 over de goedkeuring van de prijsvraag voor de opmaak van asbestinventarisatetesten en EPC's voor de verkoop van de woningen te Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 4 juli 2023 over de gunning voor de opmaak van asbestinventarisatetesten voor de verkoop van de woningen te Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 4 juli 2023 over de gunning voor de opmaak van EPC's voor de verkoop van de woningen te Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 12 september 2023 over de goedkeuring van de attesten en het preadvies van IOED en het verkoop in één geheel voor de verkoop van de woningen Binnenslag 16, 18 en 20

Besluit van het vast bureau van 28 november 2023 over de goedkeuring van de publiciteit voor de verkoop van de woningen Binnenslag 16, 18 en 20

Feiten en motivering

Het OCMW verkoopt 3 woningen te Binnenslag 16, 18 en 20, 9920 Lievegem, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie A, nrs 1259 B, 1258 A/D/F en G.

Landmeter-expert Danny Demoor heeft op 7 maart 2023 een opmetingsplan opgemaakt van deze percelen. Volgens het opmetingsplan hebben de percelen een totale oppervlakte van 721,99 m².

Landmeter-expert Danny Demoor heeft op 20 maart 2023 een schattingsverslag opgemaakt van deze woningen. Volgens het schattingsverslag bedraagt de verkoopwaarde van dit onroerend goed 175.000 euro.

Voor de verkoop van de woningen werden er asbestinventarisatetesten en EPC-attesten opgemaakt.

De drie woningen zijn boerenarbeiderswoningen en vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Daarom werd aan de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst (IOED) preadvies gevraagd. Uit het preadvies blijkt dat de IOED niet weigerachtig staat t.o.v. de sloop van deze drie woningen. De IOED wijst wel op enkele erfgoedwaarden die met zorg moeten opgenomen worden bij toekomstige werkzaamheden.

De woningen worden in één geheel verkocht. Dit biedt de beste garantie op de realisatie van één of twee kwaliteitsvolle woningen.

De verkoopprocedure werd opgestart via de geassocieerde notarissen Vanderplaetsen-Redel, Grote Baan 222 te 9920 Lievegem.

De verkoopvoorwaarden opgemaakt door de geassocieerde notarissen Vanderplaetsen-Redel te Lievegem (zie bijlage) met de instelprijs van 120.000 euro (ongeveer 2/3de van de geschatte waarde) met minimum bod van 1.000 euro, worden ter goedkeuring voorgelegd.

Financiële impact

De verkoopprijs voor deze woning zal worden geregistreerd onder jaarbudgetrekening 2023/ACT-517/0050-00/2210000/OCMW/VB/IP-GEEN waarop een ontvangstenkrediet is voorzien van

175.000 euro.

De opbrengst van de verkoop zal gebruikt worden voor de financiering van de in het meerjarenplan opgenomen investeringen.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De 3 woningen te Binnenslag 16, 18 en 20, 9920 Lievegem, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie A, nrs 1259 B, 1258 A/D/F en G, met een totale oppervlakte van 721,99 m² volgens het opmetingsplan van 7 maart 2023, worden in één geheel openbaar online verkocht via de geassocieerde notarissen Vanderplaetsen-Redel te Lievegem.

Artikel 2

Het OCMW Lievegem zal het in artikel 1 vermeld goed verkopen:

- tegen een minimumprijs van 175.000 euro.

- volgens de verkoopvoorwaarden opgemaakt door de geassocieerde notarissen Vanderplaetsen-Redel en als dusdanig integraal deel uitmakend van deze beslissing.

Artikel 3

Het vast bureau zal kennis nemen van het bedrag van het weerhouden bod en mag de verkoop aanvaarden indien deze voldoet aan de verkoopvoorwaarden bepaald in dit besluit.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op *.

Ga ik, *Meester Bernard Vanderplaetsen/Erika Redel, notaris met standplaats te Lievegem (Lovendegem), over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van: Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Lievegem, afgekort "OCMW LIEVEGEM" gevestigd te 9920 Lievegem (Lovendegem), Kasteeldreef 72, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder het nummer BE 0697.663.986.

Hier vertegenwoordigd door:

- 1) de Heer Spinel Nicholas, wonend te 9930 Lievegem, Molenbergstraat 27D, handelend als voorzitter van de OCMW-raad; en
- 2) de Heer De Mits Eddy, wonend te 9930 Lievegem, Motje 42, handelend als algemeen directeur van de gemeente.

Handelend overeenkomstig artikel 78, 11° Decreet lokaal bestuur van 27 december 2017 en ter uitvoering van een beslissing genomen door de OCMW-raad in datum van *.

Deze beslissing wordt aan onderhavige akte gehecht na parafering "ne varietur" door de comparanten en mij, notaris.

Deze beslissing werd ter kennisname voorgelegd aan de toezichthoudende overheid.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Lievegem verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat deze overheid haar geen schorsing noch vernietiging heeft laten kennen binnen de door de wet bepaalde termijnen.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. Toelichting inzake het verkooprecht;
- D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- E. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Bernard Vanderplaetsen & Erika Redel, Geassocieerde Notarissen

Grote Baan 222 – 9920 LIEVEGEM (LOVENDEGEM)

Tel: 09/372.73.33 - Fax: 09/372.00.82

info@notariaatlovendegem.be

www.notariaatlovendegem.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE LIEVEGEM/LOVENDEGEM

Drie woningen met tuin en aanhorigheden, op en met grond, er gelegen aan de Binnenslag nummers 16-18-20, gekadastraerd volgens huidig kadaster 'Lievegem, eerste afdeling/Lovendegem, eerste afdeling', sectie A, nummers 1258FP0000, 1258DP0000, 1258AP0000, 1258GP0000 en 1259BP0000, met een globale oppervlakte volgens huidig kadaster van achthonderd dertig vierkante meter (830 m²) en volgens meting hierna vermeld van zevenhonderd éénentwintig vierkante meter negenennegentig vierkante decimeter (721,99 m²). - KI: 449 €

Plan - Meting

Dit eigendom komt voor op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de Heer Danny Demoor, te Gent op 7 maart 2023.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer *; alle partijen verklaren dat dit plan niet meer werd gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie worden aangeboden.

Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Ondergetekende notaris verzoekt de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om overschrijving in toepassing van artikel 3.30, § 3 Burgerlijk Wetboek.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort de verkoper toe sedert meer dan dertig jaar voor heden.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd twintigduizend euro (120.000 €).

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 28 februari 2024 om 12.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 7 maart 2024 om 12.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 14 maart 2024 om 17.30 uur.

Bezoeken

Gelet op de bouwvallige staat van de woningen wordt uitdrukkelijk aangeraden deze niet te betreden. Het terrein zelf is vrij toegankelijk, zonder afspraak.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus vrij van gebruik.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat in het voordeel van het alhier verkochte goed een erfdienstbaarheid van uitweg werd gevestigd over het aanpalend perceel met nummer 1261DP0000, zoals aangeduid op voormeld metingsplan opgemaakt door landmeter-expert de Heer Danny Demoor te Gent op 7 maart 2023.

In een akte verleden voor notaris Louis Wylleman te Sleidinge op 3 maart 1962 wordt dienaangaande letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"In een voorgaande titel van eigendom, namelijk in de akte verkoop verleden voor notaris De Geest te Nazareth, op 11 september 1941, werd onder meer bedongen dat het bij deze verkochte goed belast is in voordeel van de aanpalende eigendommen met een losweg en uitweg naar de Binnenslag, aangeduid op het plan (opgemaakt door landmeter Nerinck op 5 september 1941) en gelegen tussen de haag en de eigendom van de heer Theopiel Achiel De Waele."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet. niet te hebben ingeroepen.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart elke kandidaat-koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 5 mei 2023, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning de dato 8 juni 1994 voor het verbouwen van/tot of uitbreiden van een eengezinswoning, met betrekking tot de woning met huisnummer 16;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: deels woongebied, deels woonuitbreidingsgebied (gewestplan Gentse en Kanaalzone);
3. het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
4. het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. er geen verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;
6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 5 mei 2023 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid

daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be/informatieplicht op 18 oktober 2023, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd), voor wat betreft de percelen 1258A, 1258F en 1258D en ONBEKEND, voor wat betreft de percelen 1258G en 1259B.

Bosdecreet - Duindecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze hierboven beschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet is gelegen binnen:

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

Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris en de verkoper informeren de koper dat het hierboven beschreven goed sedert 14 september 2009 is opgenomen op één van de vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet, namelijk in de inventaris van bouwkundig erfgoed, gekend als "Boerenarbeiderswoningen".

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtgevolgen die aan deze opname verbonden zijn en verwijst hierbij naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be. Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

1. om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.
2. zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.
3. gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op het eerste lid van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de overige inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde in de landschapsatlas, in de inventaris van archeologische zones, in de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat de gebouwen een woonfunctie hebben. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

De notaris wijst op het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk voor de opgerichte constructies niet werden bekomen. De koper zal ter zake geen verhaal hebben noch tegen de verkoper, noch tegen de notaris, daar hij het goed met kennis van zaken aankoopt na geïnformeerd te zijn over de risico's, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak, verbonden aan de aankoop van zonder vergunning opgerichte constructies.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 §1 van de Vlaamse Codex Wonen).

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

De verkoper verklaart dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van

gronden.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 4.2.1 van de Codex.

- Milieu - Bodembeheer

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Lievegem heeft bij brief van 5 mei 2023 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De verkoper heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven vermelde goed en die werden afgeleverd door OVAM op 28 april 2023, voorgelegd.

De inhoud van elk bodemattest luidt als volgt:

"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra Informatie:

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

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Asbest

a) De verkoper verklaart dat de bij deze hierboven beschreven gebouwen werden opgericht vóór

2001.

b) De verkoper verklaart dat de attesten van 14 augustus 2023, met als unieke code 20230814-000189.000 (huisnummer 16), 20230814-000191.000 (huisnummer 18) en 20230814-000193.000 (huisnummer 20), aan de koper zullen overhandigd worden.

De samenvattende conclusie van de attesten luidt als volgt:

- voor wat betreft huisnummer 16:

“Niet asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld: 2 asbestmaterialen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 1 asbestmateriaal dringend verwijderen - 1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

- voor wat betreft huisnummer 18:

“Niet asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld: 4 asbestmaterialen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 1 asbestmateriaal dringend verwijderen – 1 asbestmateriaal verwijderen – 1 asbestmateriaal maatregelen nemen - 1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

- voor wat betreft huisnummer 20:

“Niet asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld: 6 asbestmaterialen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom? 4 asbestmaterialen dringend verwijderen - 2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed een bovengrondse stookolietank bevindt met een inhoud van duizend tweehonderd (1.200) liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, nog niet werd uitgevoerd. Krachtens de bepalingen van VLAREM II moest deze controle worden uitgevoerd voor 1 augustus 2003.

De koper zal zijn eigen zaak dienen te maken van de controle, de eventuele kosten van vervanging of verwijdering van de tank en bodemsanering.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor de bij deze hierboven beschreven woningen geldige energieprestatiecertificaten werd opgemaakt door de Heer Lieven Van Hyfte (EP05858), erkend energiedeskundige type A op datum van 30 juli 2023, overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Het certificaat met nummer 20230730-0002953996-RES-1 voor de woning met huisnummer 16 vermeldt een energetische score van 1.505 kWh/m².jaar, overeenstemmend met energielabel F.

Het certificaat met nummer 20230730-0002954007-RES-2 voor de woning met huisnummer 18 vermeldt een energetische score van 1.380 kWh/m².jaar, overeenstemmend met energielabel F.

Het certificaat met nummer 20230730-0002954017-RES-2 voor de woning met huisnummer 20 vermeldt een energetische score van 1.529 kWh/m².jaar, overeenstemmend met energielabel F.

De koper zal de originele certificaten ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst er op dat de koper in geen geval aanspraak kan maken op prijsvermindering of

uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het hierboven beschreven goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Het hierboven beschreven goed komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatiecertificaat te behalen.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is 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.

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De notaris wijst op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip

Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed niet uitgerust is met rookmelders.

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

De notaris wijst erop dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het

voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. voormeld, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming

van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper
Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50 %) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,25 %), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45 %), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend

euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15 %), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatighedsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of

meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben. Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per

aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten. Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. TOELICHTING INZAKE HET VERKOOPRECHT

De forfaitaire bijdrage ten laste van de koper, zoals hierboven vermeld onder artikel 25 van de algemene voorwaarden, gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). De kopers worden geïnformeerd dat:

- het te betalen verkooprecht bij de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is, 12 % bedraagt (met uitzondering van natuurgebied en landbouwgrond, waar het verkooprecht 10 % bedraagt);

- bij de aankoop van een enige en eigen gezinswoning een verminderd verkooprecht van 3% genoten kan worden, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Het moet gaan om de zuivere aankoop van een woning;
2. De geheelheid in volle eigendom van het goed moet door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig verkregen worden.
3. De koper mag geen verhinderend actueel onroerend goed bezitten (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief zal de koper zich ertoe dienen te verbinden om te zullen voldoen aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend goed (inschrijving binnen de 3 jaar vanaf het proces-verbaal van toewijs).

- Bij de aankoop van een gezinswoning kan een extra verlaging van 2% genoten worden (tot 1%) 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.

- 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 %).

D. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen

worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

E. VOLMACHT

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Alle medewerkers van Meester Bernard Vanderplaetsen en Meester Erika Redel, Geassocieerde Notarissen met standplaats te Lovendegem.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten. Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (50 €).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van dit proces-verbaal.

Bekendmaking

Het besluit van de OCMW-raad wordt overgemaakt aan de geassocieerde notarissen Vanderplaetsen-Redel te Lievegem.

6. De missie, visie en waarden van het lokaal bestuur: goedkeuring

Bevoegd lid

Kim Martens, burgemeester

Regelgeving

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 77 over de bevoegdheden van de raad voor maatschappelijk welzijn.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 april 2023 over de externe ondersteuning voor het uitwerken van een missie en visie met organisatiewaarden en een organisatiecultuur voor het lokaal bestuur van Lievegem

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 december 2023 over de principiële goedkeuring van de missie, visie en waarden van het lokaal bestuur

Feiten en motivering

Context en historiek

In het meerjarenplan 2020 - 2025 werd onder ACT-093 (AP-043) volgende actie vooropgesteld: *De strategie, visie en organisatiecultuur sterker uitwerken. Formuleren van de gemeenschappelijke organisatiecultuur via ontwikkeling van ondersteunende instrumenten en bepalen van waarden als basis voor gedrag en dienstverlening.*

Motivering

De missie van een lokaal bestuur fungeert als het kompas dat de organisatie in de juiste richting stuurt. Een goed geformuleerde missie verenigt iedereen achter een gemeenschappelijk doel en biedt richting aan het lokaal bestuur.

Een visie werpt een blik op de toekomst en schetst een inspirerend beeld. Het is een tekst die aangeeft waar het lokaal bestuur naartoe streeft. Een visie daagt uit, motiveert en mobiliseert om samen te werken aan het realiseren van gedeelde doelen.

De waarden van een lokaal bestuur dienen als het fundament dat het gedrag stuurt. Ze vertegenwoordigen de overtuigingen die ons kenmerken. Waarden vormen de basis voor positieve interacties tussen mensen.

Door een duidelijke missie, visie en set van waarden te omarmen, creëert ons lokaal bestuur samenhang en identiteit. Het fungeert als een bindmiddel dat mensen met verschillende achtergronden, overtuigingen en doelen verenigt in de ambitie om samen een gemeenschap te bouwen.

Besluit

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Enig artikel

De raad voor maatschappelijk welzijn keurt de missie, visie en waarden van het lokaal bestuur goed.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit

Missie

We streven elke dag naar het begrijpen en vervullen van noden en wensen in harmonie met onze landelijke en groene omgeving. We zien het zitten om op een duurzame en zorgzame manier vorm te geven aan (be)levende dorpen en buurten waarin iedereen zich thuis en welkom voelt. Samen bouwen we aan het Lievegem van vandaag en morgen!

Visie

We zijn ambitieus en hebben goesting om werk te maken van een warme en toekomstgerichte gemeente.

De mens staat centraal binnen Lievegem, waarbij we streven naar een cultuur van waardering en verbondenheid gericht op samenwerken en open communicatie.

We hebben oog voor de toekomst door te investeren in digitalisering en efficiëntie. Zo bekomen we een kwaliteitsvolle, toegankelijke en doelgerichte dienstverlening voor elke inwoner en elke partner van de gemeente.

We maken werk van een harmonieuze en duurzame omgeving. Dat maakt van Lievegem een gemeente waar het aangenaam wonen, leven en werken is.

Waarden

- Volle vaart voorwaarts
 - We streven ernaar om elke dag een betere versie van onszelf te zijn, op individueel, als op teamniveau.
 - We blijven niet ter plaatste stilstaan, maar zien kansen en opportuniteiten om voorwaarts te gaan.
 - We staan kritisch t.o.v. eigen dienstverlening en de interne werking, ter plaatse trappelen is stilstaan. We evalueren, plannen en sturen bij waar nodig.
 - We aarzelen niet om nieuwe technologie en ideeën in te zetten om onze dienstverlening te optimaliseren.

- Liever samen
 - Samenwerken staat centraal. Met gebundelde krachten en over het spreekwoordelijk muurtje kijken bereiken we meer dan alleen.
 - We moedigen iedereen aan om actief te participeren. Diverse blikken op gezamenlijke uitdagingen zorgen voor effectievere oplossingen.

- Elke dag opnieuw zetten we ons in om een aangename werkcultuur te creëren waar medewerkers zich gehoord, en gerespecteerd voelen. Dit doen we met z'n allen van boven naar beneden, van links naar rechts.
- Onze klanten, burgers, verenigingen,... verdienen een eerlijke, transparante en respectvolle behandeling in alle interacties met onze gemeente.
- Ruimte om te durven doen
 - We begrijpen dat fouten maken inherent is aan het (bij)leren, innoveren en voorwaarts gaan.
 - We vertrouwen onze medewerkers terwijl ze groeien, (bij)leren en realiseren.
 - We geven onze medewerkers de autonomie om (zelfstandig) te beslissen en verantwoordelijkheid te nemen voor de aan hen toegewezen taken en projecten.
 - We moedigen alle burgers aan om initiatief te nemen en hun stem te laten horen.
- Doelgericht in dialoog
 - Wij luisteren graag en zoeken met jou mee naar oplossingen.
 - Niemand heeft de waarheid in pacht. Door te luisteren en met elkaar te praten, denken we samen na over oplossingen.
 - We zijn transparant en communiceren helder en doelgericht. We zijn discreet wanneer de situatie dat vraagt.
 - Feedback geven is een must om te groeien en samen te bloeien. We doen dit open en transparant, met respect voor elkaars eigenheid.
- Wij helpen jou verder
 - Wij helpen graag iedereen die bij ons aanklopt, zowel collega's als burgers. We verplaatsen ons in de ander en bieden gericht hulp aan.
 - We benaderen de burger warm en toegankelijk. Zo helpen we iedereen verder zonder drempels.
 - Elke vraag is een kans. Het is een aanleiding om verder te denken over dienstverlening.
- Iedereen aan zet
 - Bij autonomie en ruimte krijgen hoort eigenaarschap. We nemen als medewerkers de zaken in handen en zorgen ervoor dat de dingen die moeten gedaan worden, gedaan worden.
 - We verdelen de werkdruk over de vele schouders die onze organisatie rijk is. Nieuwe ideeën, werkgroepen, de verbetering van onze organisatie,... het is een taak van ons allemaal.
 - Elke individu is een belangrijke schakel in het groter geheel en draagt bij aan de missie, visie en het succes van de organisatie.

Bekendmaking

Dit besluit wordt bekendgemaakt op de website.

De voorzitter sluit de zitting om 21.46 uur.

Namens de OCMW-raad van Lievegem

De algemeen directeur
Eddy De Mits

De voorzitter
Nicholas Spinell