NOTULEN
van de zitting van de OCMW-raad van
20 november 2024
Grote vergaderzaal, Kasteeldreef 72 te 9920 Lievegem

Aanwezig: Nicholas Spinel, voorzitter
Kim Martens, burgemeester
Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Guy De Neve, Jeroen Van Acker, Martine Lataire-Gyssels, Vincent Laroy, Hilde De Graeve, schepenen
Ivan Goethals, Jurgen 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
Kenneth Pauwels, algemeen directeur

Verontschuldigd: Steven Lambert, raadslid

Afwezig: Wout Bonroy, raadslid

De voorzitter opent de zitting om 21.01 uur.

OPENBAAR

1. Goedkeuren notulen en zittingsverslag van de vorige zitting

Bevoegd lid
Nicholas Spinel, Voorzitter

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/9ElbLlClv_w

Besluit
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.
De OCMW-raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de OCMW-raadszitting van 12 september 2024 goed.

Bekendmaking
De notulen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

2. Patrimonium - ontwerpakte verkoop sociale appartementen Steenakker: goedkeuring

Bevoegd lid
Hilde De Graeve, schepen
Chris De Wispelaere, schepen

Regelgeving
Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 78, tweede lid, 11° betreffende de bevoegdheid vervreemding van onroerende goederen en artikel 293 en bijhorende Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten
Het gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (hierna: Vlaamse Codex Wonen van 2021), in het bijzonder artikel 4.38
Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (hierna: Decreet van 9 juli 2021), in het bijzonder artikelen 77 en 209/1
Het gecodificeerd Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (hierna: Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), in het bijzonder artikel 5.2.1, §1/1, 8°
Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), in het bijzonder artikelen 4.155/3 en 4.160/2
Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, in het bijzonder artikel 121
Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van de werkingsgebieden, onder meer het werkingsgebied Gent-Zuid
Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Gent-Zuid" liggen
Ministerieel besluit van 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
Ministerieel besluit van 26 mei 2023 waarbij BV Dimensa, gevestigd te Ravensteinstraat 12, 9000 Gent, met ondernemingsnummer 0400.067.887, werd erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Zuid, alsook het begeleidend schrijven van de minister
Besluit van de gemeenteraad van 20 oktober 2021 tot goedkeuring van de afbakening werkingsgebied Zuidwestrand Gent en het afsprakenkader voor het traject woonmaatschappijen
Besluit van de gemeenteraad van 30 maart 2022 tot goedkeuring van de afbakening van het werkingsgebied en de vastlegging van de onderlinge stemverhouding voor het traject woonmaatschappijen
Besluit van de gemeenteraad van 25 mei 2022 tot goedkeuring van het traject woonmaatschappijen en verduidelijking onderlinge stemverhouding
Besluit van de OCMW-raad van 29 juni 2022 tot principiële goedkeuring van de onderhandse verkoop van 24 sociale appartementen te Steenakker aan de sociale huisvestingsmaatschappij

Volkshaard
Besluit van het vast bureau van 6 september 2022 tot goedkeuring van de prijsvraag voor de opmaak van een schattingsverslag voor de verkoop van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 11 oktober 2022 met de aanstelling van een schatter voor het schatten van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 27 december 2022 met de kennisname van het schattingsverslag van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 24 januari 2023 met de aanstelling van een notaris voor de verkoop van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 30 mei 2023 tot goedkeuring van de prijsvraag voor de opmaak EPC's voor de verkoop van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 13 juni 2023 met de gunning voor de opmaak van EPC's voor de verkoop van de sociale appartementen te Steenakker
Besluit van het vast bureau van 12 december 2023 met de kennisname van het standpunt Dimensa over de schatting voor de verkoop van de sociale appartementen te Steenakker

Feiten en motivering
Situering en context
Artikel 209 van het Decreet van 9 juli 2021 schrijft voor dat woonmaatschappijen hun activiteiten uiterlijk vanaf 1 januari 2028 dienen te beperken tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend zijn. Uiterlijk op 1 januari 2028 dienen woonmaatschappijen alle rechten met betrekking tot onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen te verwerven van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen (artikel 4.38, §4 van de Vlaamse Codex Wonen 2021). Dit om te vermijden dat het sociaal woonpatrimonium zou inkrimpen of de rechten van sociale huurders (of kopers) in het gedrang komen.
Hierbij schrijft artikel 4.38, §5 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 bovendien voor dat een woonmaatschappij de rechten moet overnemen met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.
Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 tot vaststelling van het werkingsgebied Gent-Zuid werd vastgelegd dat de gemeente Lievegem onder het werkingsgebied Gent-Zuid valt. Woonmaatschappij Dimensa betreft de bevoegde woonmaatschappij voor het werkingsgebied.
Op het grondgebied van Lievegem liggen 24 sociale appartementen te Steenakker, 9950 Lievegem die ingezet worden voor de sociale huisvesting en die heden nog eigendom zijn van het OCMW Lievegem.

De OCMW-raad ging bij besluit van 29 juni 2022 principieel akkoord met de overdracht van 24 sociale appartementen te Steenakker, 9950 Lievegem aan woonmaatschappij Dimensa, waarbij het principieel besloot om deze overdracht bij voorkeur via een verkoop te regelen.

Uiteraard dient het OCMW zich bij de vervreemding van onroerende goederen te houden aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 293 van het Decreet lokaal bestuur, nader toegelicht in de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten. De Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 bepaalt hierbij dat bij een verkoop van een onroerend goed door een lokaal bestuur rekening moet worden gehouden met een schatting niet ouder dan 2 jaar, uitgevoerd door een erkende schatter. Afwijken van de schattingsprijs kan slechts op gemotiveerde wijze. Op grond van het Decreet lokaal bestuur zijn lokale besturen aldus in principe niet gerechtigd om patrimonium over te dragen tegen aandelen.

Het vast bureau gaf dan ook in zitting van 6 september 2022 de opdracht om de procedure tot aanstelling van een erkend schatter op te starten. De opdracht werd op 11 oktober 2022 gegund aan het landmeterkantoor Daeninck-Audenaert, Cijnsakkerweg 8 te 9080 Lochristi, Kris Audenaert erkend VLABEL-schatter (LAN 04 0394), en is ondertussen uitgevoerd. De 24 schattingsverslagen,

oorspronkelijk gedateerd op 6 december 2022, werden geactualiseerd op 21 oktober 2024.

In de periode december 2022 - november 2024 vond overleg plaats tussen het OCMW Lievegem enerzijds en de woonmaatschappij Dimensa anderzijds, dat resulteerde in duidelijke krijtlijnen waarbinnen de overdracht van de onroerende goederen naar de woonmaatschappij Dimensa zou plaatsvinden.
Argumentatie

Artikel 4.38, §7, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021 legt een decretaal cascadestelsel op bij de overdracht van patrimonium aan woonmaatschappijen:

"Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtsprijs vast.

In de nieuwsflash van 24 december 2021 van de VMSW, dewelke toelichting verschaft bij het decretaal cascadestelsel, kan de nodige toelichting gelezen worden aangaande de overdracht van patrimonium van lokale besturen naar woonmaatschappijen. Zo wordt meegegeven dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen (via herstructurering) niet mogelijk is voor patrimonium van lokale besturen. Een lokaal bestuur is immers geen vennootschap waarvan een gedeelte kan afsplitsen of fuseren met een vennootschap.

Gelet op de toelichting in de nieuwsflash van 24 december 2021, alsook op de verplichting voortkomend uit artikel 293 van het Decreet lokaal bestuur, waaruit blijkt dat lokale besturen in principe niet gerechtigd zijn om patrimonium over te dragen tegen aandelen, besloot de OCWM-raad bij besluit van 29 juni 2022 principieel om deze overdracht bij voorkeur via een verkoop te regelen.

Bovendien bleek uit de onderhandelingen met woonmaatschappij Dimensa dat een verschuiving van de aandeelhoudersverhoudingen binnen de woonmaatschappij heden niet aangewezen is.

Er werd dan ook geopteerd om de overdracht van het patrimonium naar woonmaatschappij Dimensa niet te laten plaatsvinden tegen een vergoeding in aandelen voor OCMW Lievegem.

Met woonmaatschappij Dimensa werd verder onderhandeld teneinde de overdrachtsprijs vast te leggen. Dit conform de tweede stap in de decretale cascaderegeling zoals vastgelegd bij artikel 4.38, §7, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

In deze stap van de cascaderegeling blijkt bovendien uit artikel 4.38, §7, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021, artikel 4.155/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 en bijhorende nieuwsflashes (bv. die van 24 december 2021) van de VMSW dat deze overdrachtsprijs niet bepaald dient te worden overeenkomstig de VLABEL-formule. Uitsluitend wanneer partijen het niet eens raken over de overdrachtsprijs, zal de overdrachtsprijs door de Vlaams Minister bevoegd voor onder meer Wonen op basis van een schatting van een schatter-onderhandelaar van de Vlaamse Belastingdienst – en dus via de VLABEL-formule – bepaald worden.

Voorts wees het OCMW Lievegem gedurende de onderhandelingen op de bepalingen zoals opgenomen in artikel 293 van het Decreet lokaal bestuur, nader toegelicht in de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019, hetgeen stipuleert dat bij een verkoop van een onroerend goed door een lokaal bestuur er rekening moet worden gehouden met een schatting niet ouder dan 2 jaar, uitgevoerd door een erkende schatter. Het lokaal bestuur mag het onroerend goed niet

verkopen tegen een prijs onder de schattingsprijs. Afwijken van de schattingsprijs kan slechts op gemotiveerde wijze. Op grond van het Decreet lokaal bestuur zijn lokale besturen aldus in principe niet gerechtigd om patrimonium over te dragen tegen aandelen.

Als gevolg van de onderhandelingen en gelet op de kwaliteit van de over te dragen onroerende goederen kon tussen het OCMW Lievegem en de woonmaatschappij Dimensa een consensus worden bereikt waarbij de overdrachtswaarde hoger komt te liggen dan wanneer de Vlaams Minister bevoegd voor onder meer Wonen, bij ontstentenis van onderling akkoord, de prijs zou bepalen op basis van een schatting uitgevoerd door VLABEL.

In casu werd de sociale venale waarde op basis van de schattingsverslagen van landmeterkantoor Daeninck-Audenaert, Cijnsakkerweg 8 te 9080 Lochristi, Kris Audenaert erkend VLABEL-schatter (LAN 04 0394), geschat op 65% van de gewone venale waarde. Deze verhouding van de sociale venale waarde ten opzichte van de gewone venale waarde wordt gemotiveerd in de schattingsverslagen. Deze waardering werd door beide partijen aanvaard.
Voorwerp van de eigendomsoverdracht

Op basis van het mondeling akkoord over het geldelijk kader en het gegeven dat het aangewezen is om de woonentiteiten die gefinancierd zijn met VMSW-middelen over te dragen aan de woonmaatschappij wordt voorgesteld om, zoals beslist in het Besluit van de OCMW-raad van 29 juni 2022, volgende 24 sociale appartementen te Steenakker (woonentiteiten), die allen gebouwd/verworven zijn met VMSW-middelen over te dragen aan de woonmaatschappij Dimensa:

- Steenakker 1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 3: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 4: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 5-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 5-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 6-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 6-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 7: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 8: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 9: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 10: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 11-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 11-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 12-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 12-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 13: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 14: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 15: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 16: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 17-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 17-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 18-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 18-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3

Nettoprijs van de eigendomsoverdracht

Op basis van de onderhandelingen met woonmaatschappij Dimensa en de vastgestelde sociale venale waarde op basis van de schattingsverslagen, zal de overdracht van voornoemde 24 sociale appartementen te Steenakker kunnen gebeuren tegen een bedrag van 3.111.225,00 euro. Dit is de som van de sociale venale waarden van de in artikel 1 vermelde eigendommen zoals bepaald in de schattingsverslagen (zie overzichtstabel met de gewone en de sociale venale waarde van de

appartementen in bijlage).
Er zijn geen lopende leningen meer.

Ontwerp akte

Het vast bureau stelde de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels, Schoolstraat 60 te 9950 Lievegem, aan in zitting van 24 januari 2023 en heeft bijgaande ontwerp akte voor deze eigendomsoverdracht van dit notariaat ontvangen.
Deze bevat in hoofdzaak voorwerp en prijs van de eigendomsoverdracht.

Een deel van de wettelijke informatieplichten vervalt op grond van artikel 5.2.1, §1/1, 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (stedenbouwkundige inlichtingen) en artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (asbestattesten). Naar aanleiding van de specificiteit van deze overdracht worden de bodemattesten kosteloos bekomen.

De lopende huurovereenkomsten, zoals vermeld in de onderhandse overeenkomst, worden integraal overgenomen door de woonmaatschappij Dimensa.

Financiële impact
Het opbrengstenkrediet voor deze verkoop is in het meerjarenplan 2020-2025 voorzien onder jaarbudgetrekening 2024/ACT-242/0119-00/2220000/OCMW/VB/IP-GEEN. Wanneer de verkoop maar doorgaat in de loop van 2025 zal dit krediet door middel van een besluit van het vast bureau voor 1 maart 2025 (conform artikel 258 van het decreet lokaal bestuur) vanuit boekjaar 2024 worden overgedragen naar boekjaar 2025.

Besluit
Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.
Artikel 1
De OCMW-raad keurt de eigendomsoverdracht van de hierna genoemde onroerende goederen van het OCMW Lievegem aan Dimensa Woonmaatschappij BV goed:

- Steenakker 1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 3: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 4: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 5-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 5-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 V3
- Steenakker 6-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 6-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Z3
- Steenakker 7: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 8: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 9: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 10: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 11-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 11-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 W3
- Steenakker 12-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 12-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 A4
- Steenakker 13: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 14: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 15: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 16: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 17-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 17-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 X3
- Steenakker 18-1: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3
- Steenakker 18-2: Lievegem, 4e afdeling, sectie E, nr. 235 Y3

Artikel 2
De schattingsverslagen met betrekking tot de in artikel 1 vermelde eigendommen worden goedgekeurd.

Artikel 3
De onroerende goederen zoals vermeld in artikel 1 worden overgedragen tegen een verkoopprijs van 3.111.225,00 euro. Dit is de som van de sociale venale waarden van de in artikel 1 vermelde eigendommen zoals bepaald in de schattingsverslagen.

Artikel 4
De ontwerp akte voor de eigendomsoverdracht wordt goedgekeurd.

Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit
REP: 2024/
DATUM: *.*.2024
REF: FDR/TR/O.C.M.W. VAN LIEVEGEM à DIMENSA WOONMAATSCHAPPIJ BV VERKOOP
D: 2230227
Kantoor Rechtszekerheid Gent 2 / Kantoor Rechtszekerheid Gent 2
Notarieel fonds: J
Recht op geschriften: honderd euro
Op * tweeduizend vierentwintig.

Voor mij, Meester Günther Pauwels, geassocieerd notaris te Lievegem (Waarschoot),
ZIJN VERSCHENEN

ENERZIJDS
Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de Gemeente Lievegem, met administratieve zetel te 9920 Lievegem, Kasteeldreef 72 en met ondernemingsnummer 0697.663.986, hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 279, §1, tweede lid Decreet Lokaal Bestuur door:

1) De voorzitter van de raad voor maatschappelijk welzijn/O.C.M.W.-voorzitter, de heer SPINEL Nicholas, xx
2) De algemeen directeur, de heer PAUWELS Kenneth, xx. Hier optredend ter uitvoering van het besluit van het Vast Bureau in zitting van 24 januari 2023, in uitvoering eveneens van het besluit van de OCMW-raad van 20 november 2024, van welke beide besluiten een voor eensluidend verklaard afschrift aan onderhavige akte wordt gehecht, ten einde er samen mee geregistreerd en overgeschreven te worden en die ons, notaris bevestigen dat dit raadsbesluit uitvoerbaar is ingevolge het verstrijken van de termijn waarbinnen het door de toezichthoudende overheden kon worden geschorst of vernietigd.
Beiden hier aanwezig, en hierna onveranderlijk genoemd “de verkopende partij” of “de verkoper” of “de verkopers”.

ANDERZIJDS
De besloten vennootschap "DIMENSA WOONMAATSCHAPPIJ", met zetel te 9000 Gent, Ravensteinstraat 12.
Ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent afdeling Gent met als ondernemingsnummer 0400.067.887.
Opgericht onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met benaming "VOLKSHAARD" blijkens onderhandse akte de dato 3 januari 1928, bekendgemaakt in 2 de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 januari 1928 onder nummer 897.
De statuten van de vennootschap werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst, houdende onder meer de aanname van de huidge benaming “Dimensa Woonmaatschappij” en

rechtsvorm, blijkens akte verleden voor Meester Stijn Raes, notaris te Gent op 30 mei 2023, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 juni daarna onder nummer 20230614/23356070.
Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 20 van de statuten, door twee bestuurders of door een bestuurder en de directeur, te weten:
***
Alhier aanwezig en hierna onveranderlijk genoemd “de kopende partij” of “de koper” of “de koopster” “de kopers”.
De verkopende partij verklaart te verkopen, onder de gewone waarborgen in feite en naar recht en voor vrij en onbezwaard van alle hoegenaamde hypothecaire lasten en inschrijvingen, aan de kopende partij, die aanvaardt, voor rekening van de vennootschap, het hierna beschreven onroerend goed of goederen.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED OF GOEDEREN
GEMEENTE LIEVEGEM – vierde afdeling - Waarschoot
1. Een elektriciteitscabine, op en met grond, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 3+, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235S3 P0000, met een oppervlakte van twee vierkante meter (2 m2)(Niet-geïndexeerd K.I.: €86,00).
2. Een perceel grond (thans tuin), gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235T3 P0000, met een oppervlakte van tweeduizendzeshonderd achtenvijftig vierkante meter (2658 m2)(Niet-geïndexeerd K.I.: €22,00)
3. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 1/5, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235V3 P0000, met een oppervlakte van honderdvijfenveertig vierkante meter (145 m2).
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement (app 1/gvl/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235V3P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 3)
- B. Het appartement (app 2/gvl/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235V3P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 1)
- C. Het appartement (app 3/duplex/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235V3P0003 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 5 bus 2)
- D. Het appartement (app 4/duplex/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235V3P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 5 bus 1)
4. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 7/11, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235W3 P0000, met een oppervlakte van honderdvijfenveertig vierkante meter (145 m2)
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235W3P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 9)
- B. Het appartement volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235W3P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 7)
- C. Het appartement volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235W3P0003 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 11 bus 2)
- D. Het appartement volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235W3P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 11 bus 1)
5. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 13/17, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235X3 P0000, met een oppervlakte van achtenzestig vierkante meter (68 m2).
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement (app 1/gvl/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235X3P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €431,00) (gekend onder het adres Steenakker 15)
- B. Het appartement (app 2/gvl/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235X3P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €431,00) (gekend onder het adres Steenakker 13)

- C. Het appartement (app 3/1/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235X3P0003 (Niet-geïndexeerd K.I.: €371,00) (gekend onder het adres Steenakker 17 bus 2)
- D. Het appartement (app 4/1/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235X3P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €371,00) (gekend onder het adres 17 bus 1)
6. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 14/18, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235Y3 P0000, met een oppervlakte van zevenzestig vierkante meter 67 m2).
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement (app 1/gvl/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Y3P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €431,00) (gekend onder het adres Steenakker 14)
- B. Het appartement (app 2/gvl/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Y3P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €431,00) (gekend onder het adres Steenakker 16)
- C. Het appartement (app 3/1/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Y3P0003 (Niet-geïndexeerd K.I.: €371,00) (gekend onder het adres Steenakker 18 bus 1)
- D. Het appartement (app 4/1/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Y3P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €371,00) (gekend onder het adres Steenakker 18 bus 2)
7. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 2/6, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie E, perceelnummer 0235Z3 P0000, met een oppervlakte van achtenzestig vierkante meter (68 m2).
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement (app 1/gvl/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Z3P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 2)
- B. Het appartement (app 2/gvl/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Z3P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 4)
- C. Het appartement (app 3/duplex/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Z3P0003 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 6 bus 1)
- D. Het appartement (app 4/duplex/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235Z3P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 6 bus 2)
8. Een appartementsgebouw, gelegen te 9950 Lievegem, aan de Steenakker 8/12, volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem vierde afdeling Waarschoot, sectie
E, perceelnummer 0235A4 P0000, met een oppervlakte van honderdvijfenveertig vierkante meter (145 m2).
In voormeld appartementsgebouw zijn volgende privatieven begrepen:
- A. Het appartement (app 1/gvl/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235A4P0001 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 8)
- B. Het appartement (app 2/gvl/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235A4P0002 (Niet-geïndexeerd K.I.: €434,00) (gekend onder het adres Steenakker 10)
- C. Het appartement (app 3/duplex/L), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235A4P0004 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 12 bus 1)
- D. Het appartement (app 4/duplex/R), volgens huidig kadaster gekend met perceelnummer 0235A4P0005 (Niet-geïndexeerd K.I.: €540,00) (gekend onder het adres Steenakker 12 bus 2)
De kopende partij verklaart het hierbij aangekochte goed te kennen en er geen nadere omschrijving van te verlangen. Zij zal nooit enige vordering kunnen doen gelden tegenover de verkopende partij of de instrumenterende notaris wegens onnauwkeurigheid in de beschrijving van het hierbij aangekochte onroerend goed of goederen.
Mee-verkochte roerende goederen: In huidige verkoop zijn er geen roerende goederen begrepen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM
Voorschreven onroerende goederen behoren op heden toe aan het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE LIEVEGEM om er als dusdanig onder naam van HET OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE WAARSCHOOT (ondernemingsnummer 0212.179.679) eigenaar van te zijn sedert meer dan dertig jaar geleden, te rekenen vanaf heden en om de appartementsgebouwen zelf te hebben doen oprichten.

De koper zal zich moeten vergenoegen met een afschrift van de akte als eigendomstitel, zonder verdere titels te kunnen eisen.

VOORWAARDEN
1. Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheken, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen. Dienaangaande verklaart de verkopende partij op vraag van de instrumenterende notaris geen enkel document te hebben ondertekend, binnen twee maanden vóór het verlijden dezer, van hypotheekvestiging of volmacht tot hypothekeren en ook geen weet te hebben van enige procedure die de vervreemding van hiervoor beschreven onroerend of goederen zou kunnen belasten.
De verkopende partij verklaart alle leveranciers, over de laatste tien (10) jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerende goederen (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzovoort) volledig te hebben betaald. De verkopende partij verklaart dat voorschreven onroerende goederen aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.
2. Voorschreven goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op heden bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder enige waarborg wat betreft de sterkte der muren der gebouwen en de gebreken van de grond en ondergrond, en zonder waarborg van juiste maat, al ware het verschil zelfs groter dan één/twintigste. Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de
verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.
De kopende partij heeft geen aanspraak op vergoeding of prijsvermindering wegens het verschil in maat of wegens het bestaan van zichtbare of verborgen gebreken en verzaakt uitdrukkelijk bij deze aan elke vordering tot koopverbreking uit dien hoofde.
De verkoper wordt er op gewezen dat hij zich, volgens de wet, niet op dit beding kan beroepen indien het verborgen gebrek hem bekend was of indien de verkoper volgens het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, een beroepsverkoper is.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.
De kopende partij bekomt de grond, zowel de bovenlaag als de ondergrond, in de staat waarin hij zich bevindt, door haar welgekend, zonder recht van verhaal tegen de verkopende partij die hieromtrent geen enkele verantwoordelijkheid draagt, voor om het even welke reden, met uitzondering van dit hierna bepaald in verband met het bodemdecreet.
3. Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, waarmee het zou kunnen bevoorof benadeeld zijn. De kopers zullen genieten van de actieve erfdienstbaarheden en zullen de passieve dulden. Dit geldt zowel voor de zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden. De verkopende partij kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de erfdienstbaarheden welke door de vroegere eigenaars zouden toegekend zijn en die zich in vroegere eigendomstitel(s) zouden bevinden. Zij zullen zich op de ene kunnen beroepen en zich tegen de andere verzetten op hun kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkopers en zonder verhaal tegen deze laatsten, die daaromtrent tot geen vrijwaring gehouden zijn. Met het bovenstaande is het geenszins de bedoeling aan om het even wie meer rechten te verschaffen dan deze hebben zou krachtens regelmatige en niet-verjaarde titels of krachtens de wet.
De verkopers verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van voorschreven goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden.
De onroerende goederen wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen, grachten of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkregen goed en de aanpalende eigendommen zonder dat de verkopende partij ter zake aansprakelijk kan zijn of in vrijwaring kan geroepen worden.
4. De koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productenaansprakelijkheid of vorderingen die voortvloeien uit de tienjarige aansprakelijkheid van

architect en aannemers, waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, instaan. De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van huidige akte. De verkopende partij verklaart tot op heden de tienjarige aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.
De verkopers verklaren 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.
De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.
5A. De kopende partij bekomt vanaf heden alle rechten van eigendom, genot en vrij gebruik van de bij deze aangekochte goederen, voormeld onder 1 en 2.
De verkopende partij verklaart dat deze goederen niet verhuurd noch verpacht zijn.
5B. De kopende partij bekomt vanaf heden alle rechten van eigendom en genot van de bij deze aangekochte goederen voormeld onder 3/4/5/6/7/8, door de inning van de huurgelden.
1) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 1 op heden verhuurd is aan de heer Spillebeen Jan en mevrouw De Meyer Marie Therese, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 28 april 2016.
2) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 2 op heden verhuurd is aan mevrouw Morre Linda, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 30 juli 2021.
3) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 3 op heden verhuurd is aan de heer Moentjens Etienne en mevrouw Heyde Kristiana, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 26 juni 2008.
4) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 4 op heden verhuurd is aan mevrouw Annaert Ilse, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 31 oktober 2023.
5) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 5 bus 1 op heden verhuurd is aan de heer Devlieger Etienne, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 30 september 2013.
6) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 5 bus 2 op heden verhuurd is aan de heer Meiresonne Johan, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 25 juni 2008.
7) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 6 bus 1 op heden verhuurd is aan mevrouw Dobbelaere Celine,
ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 22 juni 2023.
8) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 6 bus 2 op heden verhuurd is aan de heer Van Leene Danny, ingevolge
schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 25 juni 2008.
9) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 7 op heden verhuurd is aan de heer De Latter Christiaan, ingevolge
schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 22 november

2021.
10) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 8 op heden verhuurd is aan de heer De Reu Hendrik en mevrouw Aerssens Christina, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 16 juni 2008.
11) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 9 op heden verhuurd is aan mevrouw Van Volsem Maria, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 23 juni 2008.
12) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 10 op heden verhuurd is aan de heer De Smet Luc en mevrouw Meiresonne Marlene, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 12 juni 2014.
13) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 11 bus 1 op heden verhuurd is aan de heer Debbaut Boudewijn, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 6 oktober 2021.
14) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 11 bus 2 op heden verhuurd is aan de heer Van Daele Yves en mevrouw Vande Neste Nelly en de heer Van Daele Kenny, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 16 juni 2008.
15) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 12 bus 1 op heden verhuurd is aan mevrouw De Beir Karine, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 12 januari 2009.
16) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 12 bus 2 op heden verhuurd is aan de heer Van Daele Tony, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 26 mei 2009.
17) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 13 op heden verhuurd is aan mevrouw Gysels Odetta, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 26 oktober 2017.
18) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 14 op heden verhuurd is aan de heer Moens Henri, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 23 december 2008.
19) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 15 op heden verhuurd is aan mevrouw Van Hulle Linda, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 3 juli 2009.
20) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 16 op heden verhuurd is aan de heer Scheirlynck André, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 1 februari 2011.
21) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 17 bus 1 op heden verhuurd is aan mevrouw Pauwels Brigitte, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Waarschoot te Waarschoot op 22 januari 2009.
22) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 17 bus 2 op heden verhuurd is aan de heer De Jaeger Arnold en mevrouw De Mets Nancy, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 30 oktober 2019.
23) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 18 bus 1 op heden verhuurd is aan de heer De Cuyper Robert en mevrouw Niville Eleonora, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW

Waarschoot te Waarschoot op 20 mei 2014.
24) De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat het verkochte goed met adres Steenakker 18 bus 2 op heden verhuurd is aan mevrouw Caestecker Michael,
ingevolge schriftelijke huurovereenkomst opgemaakt met OCMW Lievegem te Lievegem op 27 februari 2024.
Aldus zal de kopende partij er het vrij gebruik van bekomen, mits wettige en tijdige opzeg werd gedaan door één van beide partijen, of na beëindiging overeenkomstig voormelde huurovereenkomst. Dienaangaande zal de kopende partij in de rechten en verplichtingen van de verkopende partij treden, onverminderd de rechten die zij als
kopende partij kan doen gelden krachtens de wet. De kopende partij verklaart over de huren, en in het bijzonder over de mogelijkheden tot beëindiging ervan, volledig te zijn
ingelicht en ontslaat de verkopende partij van alle verantwoordelijkheid dienaangaande, en zonder dat de verkopende partij nog tot enige verplichting is gehouden of in
tussenkomst of vrijwaring kan worden geroepen. De kopende partij verklaart een kopie van de voormelde huurovereenkomsten te hebben ontvangen. De verkopende partij
geeft, voor zoveel als nodig, volmacht aan de kopende partij tot het deblokkeren van de bestaande huurgaranties.
Partijen verklaren het huurgeld voor de lopende maand pro rata te hebben verrekend onder elkaar.
6. De verkopende partij verklaart dat er geen enkel huurcontract werd afgesloten voor de huur van een publicitaire plaatsing op het hierbij verkochte goed, of het voorwerp uitmaakt van enig gebruiksrecht in het voordeel van derden.
7. De kopende partij zal gehouden zijn te betalen vanaf heden de onroerende voorheffing, de gemeentelasten en alle andere zakelijke rechten of lasten die door de
overheid op het verkochte goed geheven worden. De verkopende partij verklaart heden van de kopende partij haar aandeel in de onroerende voorheffing voor het huidige
aanslagjaar ontvangen te hebben, waarvan kwijting.
Eventuele verhaalbelastingen voor reeds uitgevoerde werken, zoals deze voor wegenaanleg en andere infrastructuurwerken, en eventuele gemeentelijke en/of
gewestelijke heffingen verschuldigd voor enige periode tot aan de notariële akte ingevolge de opname van het verkochte goed in één van de inventarissen die betrekking
hebben op de leegstand, de ongeschiktverklaring, de onbewoonbaarverklaring en/of de verwaarlozing van gebouwen en woningen of bedrijfsruimtes, blijven integraal ten laste
van de verkopende partij, zonder verrekening met de kopende partij, voor de periode waarop het aanslagbiljet van deze belasting betrekking heeft. De verkopende partij
verklaart hierbij uitdrukkelijk dat er op heden, met betrekking tot het bij deze verkochte goed, geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.
8. De kopende partij zal dienen te betalen alle rechten, kosten en erelonen waartoe tegenwoordige verkoop aanleiding zal geven. De kosten die evenwel
betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper (zoals stedenbouw, bodemattest, EPC, keuring elektrische installaties, enzovoort) zijn ten laste van de
verkoper.
9. De kopende partij verklaart te weten dat ingevolge huidige verkoop, de eigenaarsverzekering, afgesloten door de verkopende partij, uiterlijk van rechtswege drie
maanden na het verlijden van deze akte eindigt. De kopende partij ontslaat de verkopende partij er echter van het bij deze gekochte goed vanaf heden nog langer
verzekerd te houden tegen brand en aanverwante risico's, en doet uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkopende partij. De kopende partij zal
vanaf heden zelf instaan voor het afsluiten van de door haar gewenste verzekeringscontracten.
10. De kopende partij moet alle eventuele bestaande contracten met betrekking tot water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst overnemen, en
dit vanaf de overdracht van het vrij gebruik, zoals hoger uiteengezet. De kopende partij verklaart zich ertoe te verbinden deze diensten op de hoogte te stellen van haar
verkrijging. Indien de tellers zouden zijn afgesloten zal de kopende partij deze terug laten aansluiten, op haar kosten.
11. De verkopende partij verklaart dat bij het verkochte goed geen bovengrondse, noch

ondergrondse stook-/ gasolietank(s) horen.
12. De verkopende partij verklaart dat de verkochte goederen op heden wel voorzien zijn van rookmelders, volgens de geldende reglementering. De kopende partij
werd geïnformeerd over de wetgeving in deze materie en zal haar persoonlijke aangelegenheid maken van de installatie van (meerdere) detectoren zo dit nodig mocht
blijken.
13. Partijen verklaren dat bij het hierbij verkochte goed geen zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen horen.
14. De verkopende partij verklaart dat het bij deze verkochte goed met geen enkel zakelijk voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, en niet het voorwerp uitmaakt
van een conventioneel voorkooprecht, voorkeurrecht, optierecht, recht van wederinkoop of enig ander verbod tot vervreemden.
15. De partijen erkennen erover ingelicht te zijn dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een geldig
asbestinventaris-attest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.
De verkoper verklaart dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is. Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.
De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom niet vereist.
De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van de aanwezigheid van asbest.
De verkoper verklaart evenwel geen zekerheid te kunnen geven dat de hierbij verkochte woning asbestvrij is, en dat het niet uitgesloten is dat er zich in het verkochte
goed mogelijk asbesthoudende materialen bevinden.
De koper verklaart genoegen te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich op heden bevond, ook voor wat betreft de
eventuele aanwezigheid van asbest, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.
De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder mogelijk verhaal tegen de verkoper.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE ORDENING
1. De kopende partij zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of
stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkopende partij te
kunnen uitoefenen of haar tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.
De verkopende partij verklaart dat het bij deze verkochte goed niet getroffen is door een rooilijn.
2. De verkopende partij verklaart dat er haar voor het verkochte goed op heden geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande
onteigening.
3. De verkopende partij verklaart dat er geen enkele verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de onbebouwde gedeelten van het bij deze
verkochte onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.
4. De aandacht van de kopende partij wordt gevestigd op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden
gebruikt mag worden opgericht op de onbebouwde gedeelten van het bij deze aangekochte onroerend goed zolang de stedenbouwkundige vergunning of
omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.
5. De verkopende partij verklaart dat alle door haar opgerichte vergunningsplichtige constructies vergund werden en dat er bij haar weten geen stedenbouwkundige
overtredingen inzake het verkochte goed zijn vastgesteld.
De verkopende partij verklaart hierbij te zijn gewezen op artikel 4.1.1. 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzake het hoofdzakelijk vergund karakter van

constructies.
Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van de Codex te allen tijde geacht te zijn vergund.
Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van de Codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
6. De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van enige heffingsplicht, zoals vermeld in artikel 2.6.8. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
7. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kopende partij op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin de vergunningsplichtige handelingen omschreven staan, en waarvan de kopende partij verklaart een kopie te hebben ontvangen. De instrumenterende Notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.
8. Voor overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen, gelden enkele bijzonderheden, meer bepaald geldt er een vrijstelling met betrekking tot de stedenbouwkundige informatieplicht (art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO).
Conform artikel art. 5.2.1, § 1/1, 8° VCRO zijn de bepalingen van paragraaf 1 niet van toepassing op akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, § 4 en § 5, en artikel 206, § 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
Onderhavige akte betreft een overdracht zoals bedoeld in artikel 4.38 §5 Vlaamse Codex Wonen namelijk een woonmaatschappij, in onderhavige akte de besloten vennootschap "DIMENSA WOONMAATSCHAPPIJ, neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden. Bijgevolg worden de bepalingen van artikel 5.2.1. §1 in onderhavige akte niet vermeld gelet op de vrijstelling.

BODEMDECREET
1. De verkoper verklaart dat de gronden, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrond zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risicoinrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
Uit voormelde inlichtingen van de stad of gemeente blijkt dat er geen vergunning(en) of melding(en) bekend zijn in verband met een risico-inrichting die gevestigd is of was op de betrokken grond. De kopende partij verklaart, zoals reeds vermeld, een kopie van deze inlichtingen te hebben ontvangen, die dit alles bevestigt.
2. De verkopende partij verklaart dat de kopende partij, vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst, op de hoogte is gebracht van de inhoud van de 8 bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op 10 februari 2023 en 29 maart 2023, in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet.
Dit bodemattest bepaalt:
“(…) 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 risicogrond is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.
Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten (…) te Mechelen, (…) (getekend) Ann Cuyckens Afdelingshoofd"
3. De verkopende partij verklaart, met betrekking tot de verkochte goederen, verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de
kopende partij of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. Zich steunend op de verklaringen van de partijen 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.
De instrumenterende notaris wijst de kopende partij 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.

ONROEREND ERFGOED
De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig
erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is overeenkomstig hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet.
De instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld (www.onroerenderfgoed.be).

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED – DE WATERPARAGRAAF
1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 3 april 2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de
verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat de hierboven vermelde onroerende goederen:
– niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;
– niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
– niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
– niet gelegen zijn in een signaalgebied.
Voor de onroerende goederen geeft het overstromingsrapport volgende scores :
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235S3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235T3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: B
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235V3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A

Voor wat betreft het perceel met nummer 0235W3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235X3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235Y3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235Z3 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A
Voor wat betreft het perceel met nummer 0235A4 P0000:
De grond heeft P(erceel)-score: A
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A
Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;
Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.
3. De verkopende partij verklaart dat de hierbij verkochte onroerende goederen bij haar weten nooit overstroomd is.

VLAAMSE CODEX WONEN
De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van het feit dat het goed valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.
De verkoper verklaart dat aan het goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
Het goed ligt niet in een zone bestemd voor wonen, afgebakend door de gemeente via een gemeenteraadsbesluit, waardoor de woonmaatschappijen, Vlabinvest apb of de gemeente een recht van voorkoop kunnen uitoefenen (artikel 5.76).

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

NATUURBEHOUD
De verkopende partij verklaart ervan geen kennis te hebben dat voorschreven goederen vallen onder de toepassing van artikel 37, §1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, gewijzigd bij decreet van 16 juni 2006, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

BOSDECREET
Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkopende partij verklaard dat de hierboven vermelde goederen 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 verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

VLAAMSE WATERWEG
De verkoper verklaart dat de bij deze verkochte goederen niet gelegen zijn in een gebied waar voorkooprecht geldt in voordeel van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.
RUILVERKAVELING
De verkopende partij verklaart dat de verkochte goederen niet vallen onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

LEEGSTAND
De verkoper verklaart dat de onroerende goederen niet werden opgenomen in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de verwaarloosde gebouwen en/of woningen en de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig voornemen vanwege de overheid om de onroerende goederen op te nemen in een inventaris en/of register.

ONDERGRONDSE LEIDINGEN
De verkopende partij verklaart dat de alhier verkochte goederen bij haar weten niet zijn bezwaard met ondergrondse innemingen. De kopende partij verklaart evenwel kennis te hebben van de noodzaak om op de website https://www.klim-cicc.be na te gaan of er zich op voorschreven goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaan aan de uitvoering van werken betreffende voorschreven goederen.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES
Voor de onroerende goederen beschreven onder 1 en 2:
De verkopende partij verklaart dat hiervoor beschreven goederen onder 1 en 2 geen wooneenheid betreft in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1, van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), vastgesteld bij KB van 8 september 2019, waardoor de elektrische installatie niet gekeurd diende te worden.
Voor de onroerende goederen beschreven onder 3, 4, 5, 6, 7, 8:
De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.), vastgesteld bij 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, en verklaren dat, naar aanleiding van huidige verkoop, de elektrische installaties het voorwerp hebben uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.
Voor de onroerende goederen met adres Steenakker 1, Steenakker 2, Steenakker 3, Steenakker 4, Steenakker 5 bus 1, Steenakker 5 bus 2, Steenakker 6 bus 1, Steenakker 6 bus 2, Steenakker 7, Steenakker 8, Steenakker 9, Steenakker 10, Steenakker 11 bus 1, Steenakker 11 bus 2, Steenakker 12 bus 1, Steenakker 12 bus 2, Steenakker 13, Steenakker 14, Steenakker 15, Steenakker 16, Steenakker 17 bus 1, Steenakker 17 bus 2, Steen 18 bus 1 en Steenakker 18 bus 2: bij processen-verbalen van 20 februari 2024 werd door OCB vzw vastgesteld dat de installaties niet voldoen aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installaties dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 20 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installaties en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel processen-verbalen van het controleonderzoek.

ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES VOOR DE

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
1/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 3 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.
2/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 4 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet
beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.
3/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 5 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet
beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.
4/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 6 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet
beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.
5/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 7 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper

verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet
beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.6/ De verkoper verklaart dat voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw beschreven onder 8 in een proces verbaal-verbaal door OCB vzw op 26 februari 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI. De deskundige heeft verklaard dat een herkeuring van de elektrische installatie dient te gebeuren door hetzelfde erkend organisme, overeenkomstig boek 1 van het AREI, vastgesteld bij KB van 8 september 2019, en dit binnen één jaar na de datum van het controleonderzoek, dus vóór 26 februari 2025. De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij alle kosten voor het in regel stellen van de elektrische installatie en van de herkeuring op zich dient te nemen, alsook de kosten van de herkeuring, en over de sancties die het Algemeen Reglement oplegt bij de ingebruikname of de instandhouding van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de normen van het bovenvermeld reglement. De kopende partij erkent heden in het bezit te zijn van het origineel proces-verbaal van het controleonderzoek.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT
Voor de onroerende goederen beschreven onder 1 en 2:
De verkopende partij verklaart dat voor hiervoor beschreven goederen onder 1 en 2 geen energieprestatiecertificaat (residentieel of niet residentieel) diende opgemaakt te worden aangezien de elektriciteitscabine beschouwd dient te worden als een gebouw met een industriële bestemming (volgens de richtlijnen van het VEKA). De koper verklaart zich hiermede uitdrukkelijk akkoord.
Voor de onroerende goederen beschreven onder 3, 4, 5, 6, 7, 8:
1/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002947839-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
2/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948371-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
3/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 3: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002947859-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 169 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
4/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 4: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948411-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 196 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het

Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
5/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 5 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948431-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 149 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
6/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 5 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948597-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 139 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
7/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 6 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948593-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 149 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
8/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 6 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé,
energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948606-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 126 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
9/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 7: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002947854-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
10/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 8: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé,
energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948395-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
11/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 9: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé,
energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948183-RES-1, en met vermelding

van een berekend energieverbruik van 196 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
12/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 10: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948418-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 196 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
13/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 15: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948191-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 196 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
14/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 16: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948422-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 196 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
15/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 17 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002950185-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 132 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
16/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 17 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948642-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 148 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
17/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 18 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002950191-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 132 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
18/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 18 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding

van de unieke code 20230724-0002950147-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 134 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
19/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 11 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002950156-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 132 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
20/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 11 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948631-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 147 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
21/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 12 bus 1: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002950187-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 132 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
22/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 12 bus 2: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002950133-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 147 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
23/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 13: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002947855-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
24/ Voor het onroerend goed met adres Steenakker 14: de verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 24 juli 2023 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20230724-0002948408-RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 184 kWh/m² jaar en label B, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.
De koper bevestigt te weten dat de energieprestatiecertificaten een louter informatief document is. Het energieprestatiecertificaat legt de koper geen verplichtingen op om de energieprestatie van de

woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het energieprestatiecertificaat ter zake gesuggereerde maatregelen.
De kopende partij verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in de energieprestatiecertificaten. Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het energieprestatiecertificaat, wordt verwezen naar http://www.energiesparen.be/epcparticulier.
Het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.
De koper erkent de origineel certificaten uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
1/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 3 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950364-GD-1.
2/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 4 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950908-GD-1.
3/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 5 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950929-GD-1.
4/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 6 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950952-GD-1.
5/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 7 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950592-GD-1.
6/ De verkoper verklaart dat zij een EPC gemeenschappelijke delen liet opmaken voor het appartementsgebouw beschreven onder 8 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, energiedeskundige op 26 juli 2023, met vermelding van unieke code 20230726-0002950946-GD-1.
De koper erkent een kopie van de certificaten uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.
RENOVATIEVERPLICHTING
De goederen zijn residentiële gebouwen.
De koper wordt erop gewezen dat de goederen binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.
Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte/vandaag moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.
Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.
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 er op 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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER
Partijen bevestigen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, welk elementen

bevat waarmee, voor de veiligheid en de gezondheid, bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden. De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.
Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, maar alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.
Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkopende partij bevestigend. De kopende partij verklaart heden het postinterventiedossier uit handen van de verkopende partij ontvangen te hebben. De koper werd door de instrumenterende notaris gewezen op het belang van deze documenten, onder meer inzake toekomstige overdracht van de onroerende goederen.

PRIJS EN KWIJTING
Partijen verklaren dat de tegenwoordige verkoop tussen hen gesloten en aanvaard werd mits de totale som van drie miljoen honderden elfduizend tweehonderdvijfentwintig euro (€ 3.111.225,00) welke som de verkopende partij verklaart van de kopende partij ontvangen te hebben door middel van overschrijving op * vanuit rekeningnummer * op naam van de kopende partij op de *derdenrekening met nummer van geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels, waarvan definitieve kwijting.

IS ALHIER TUSSENGEKOMEN overeenkomstig artikel 177, eerste lid, 2° Decreet Lokaal Bestuur: de heer KERKHOF Bart, geboren te Brugge op 21 februari 1975, nationaal nummer 75.02.21-039.47, wonende te 8310 Assebroek, Collegestraat 125, handelend als financieel beheerder/directeur van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de Gemeente Lievegem, voornoemd, en verklarende drie miljoen honderden elfduizend tweehonderdvijfentwintig euro (€ 3.111.225,00) van de kopende partij ontvangen te hebben, zoals voormeld, en dienende als kwijting over de ontvangen som(men), dubbel gebruik uitmakend met alle eventuele andere voor hetzelfde doel gegeven.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING
Na aandacht van partijen getrokken te hebben op de gevolgen van betalingen zoals hierboven vermeld en het verlies der voorrechten welke aan de ambtshalve inschrijving gehecht zijn, heeft de verkopende partij uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van huidige akte.

FISCALE VERKLARINGEN
TEKORTSCHATTING EN PRIJSBEWIMPELING
De instrumenterende notaris heeft voorlezing gegeven aan de partijen van de eerste alinea van het artikel 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 Vlaamse Codex Fiscaliteit, verkort VCF, dewelke letterlijk luiden als volgt:
“Art. 3.4.7.0.6: Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.”
“Art. 3.18.0.0.14: Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:
1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;
2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft. Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijnde partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”
In tegenstelling met de situatie bij prijsverzwijging, is bij tekortschatting alleen de koper gehouden tot bijrechten en eventuele boeten.

VERLAAGD TARIEF REGISTRATIEBELASTING
De kopende partij verklaart geen aanspraak te kunnen maken op het verlaagd tarief registratiebelasting of teruggave van registratierechten.
De koper bevestigt gewezen te zijn op:
1°de voorwaarden tot het bekomen van het verlaagde tarief van 3% voor de aankoop van de eigen woning en de voorwaarden voor een bijkomende verlaging met 2% bij (gedeeltelijke) herbouw of ingrijpende energetische renovatiewerken;
2°de mogelijkheid om een teruggave (van 9% of 11%) te vragen, indien hij alsnog aan voormelde voorwaarden voldoet. Hiertoe moet de koper tijdig een verzoekschrift indienen. Voor verdere informatie, zie www.notaris.be.

RECHTENVERMINDERING
De kopende partij verklaart niet te kunnen genieten van de rechtenvermindering voorzien in artikel 2.9.5.0.5. VCF.

MEENEEMBAARHEID VIA VERREKENING
De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op enige vorm van meeneembaarheid door verrekening, volgens artikel 2.9.5.0.1 VCF.

MEENEEMBAARHEID VIA TERUGGAVE
De verkoper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op enige vorm van meeneembaarheid door teruggave, volgens artikel 3.6.0.0.6, §3 VCF.

TERUGGAVE
De verkoper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op de bepalingen van artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF inzake teruggave van de registratierechten en verklaart van de teruggaven niet te kunnen genieten.

MEERWAARDEBELASTING
De verkopende partij erkent dat haar aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen. De verkopende partij verklaart hieromtrent de nodige informatie ontvangen te hebben van de instrumenterende notaris.

ALGEMEEN
Partijen verklaren uitdrukkelijk dat hen door de instrumenterende notaris de vereiste uitleg werd verschaft omtrent de inhoud en draagwijdte van alle bovenstaande verklaringen door hen afgelegd, alsook omtrent de gevolgen van onjuiste verklaringen en dat zij deze verklaringen volledig begrijpen en ze erkennen als zijnde juist.

FISCALE VOLMACHT
Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van Frank De Raedt en Günther Pauwels, geassocieerde notarissen te Lievegem, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

UITGIFTE VAN DE AKTE - IZIMI-digitale kluis – toegang tot NABAN
De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.
Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in de Notariële Aktenbank (kortweg NABAN) (= de authentieke bron van notariële akten - eveneens te raadplegen via www.notaris.be).
Partijen worden door de instrumenterende geassocieerd notaris gewezen op het feit dat voorgaande een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde heeft als een door de

notaris ondertekend afschrift, toegestuurd per post of per e-mail.
Partijen ontslaan de instrumenterende geassocieerd notaris een afschrift van deze akte per post of per e-mail te versturen. Partijen verklaren verder te weten dat zij steeds aan de instrumenterende geassocieerd notaris op eerste verzoek een officieel, kosteloos afschrift kunnen vragen, die dit vervolgens zal bezorgen naar het postadres of e-mailadres vermeld in de aanvraag en dit na vervulling van de door de wet vereiste formaliteiten.

RECHT OP GESCHRIFTEN
(Wetboek Diverse Rechten en Taksen)
Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

IDENTITEIT
De notaris:
- waarmerkt, overeenkomstig de Hypotheekwet, de burgerstand van de partijen;
- bevestigt, overeenkomstig de Organieke Wet Notariaat, dat de identiteit van de verschijners hem werd aangetoond met bewijskrachtige identiteitsbewijzen, met name hun identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister en andere stukken door de wet vereist, de rechtspersoonlijkheid van de vennootschappen elders vastgesteld zijnde..
De nationale nummers werden vermeld met uitdrukkelijk akkoord van de betrokkenen.

SLOTVERKLARINGEN
1. De comparanten verklaren, op uitdrukkelijke vraag van de notaris, volledig rechtsbekwaam te zijn, zich niet in staat van gehele of gedeeltelijke juridische onbekwaamheid te bevinden, en dat geen van hen zich in staat van faillissement bevindt noch bestuurder of zaakvoerder was in een failliete vennootschap, en dat er geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen werd getroffen, noch enig beslag van toepassing is op voorschreven goed.
2. De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij in onderhavige akte betrokken zijn en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. De comparanten erkennen dat hen door de instrumenterende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.
3. De comparanten verklaren tevens dat onderhavige akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.
4. De comparanten erkennen dat zij een ontwerp van onderhavige akte voorafgaandelijk dezer hebben ontvangen, en dat zij deze mededeling als voldoende tijdig aanzien, ook als zij minder dan vijf werkdagen vóór het verlijden dezer is gebeurd.
De comparanten verklaren dat zij voorafgaandelijk dezer dit ontwerp hebben nagelezen.
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, eerste en tweede alinea van de Organieke Wet Notariaat, evenals de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht, zoals hierna uiteengezet. Alle partijen verklaren bijgevolg dat de notaris aan zijn raadgevingsplicht, inlichtingsplicht en bijstandsverplichting volledig heeft voldaan.
5. Voor het geval er in onderhavige akte wordt verwezen naar een of meer vroegere akten, in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat, in het bijzonder deze vermeld in de oorsprong van eigendom(men), verklaren partijen uitdrukkelijk dat zij bevestigen dat deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te dienen.
6. De minuut van onderhavige akte wordt bewaard door geassocieerd notaris Frank De Raedt, te Lievegem (Waarschoot).

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te 9950 Lievegem, ten kantore.
Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben alle partijen, alhier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris, deze akte ondertekend.

Bekendmaking
Het besluit van de OCMW-raad wordt overgemaakt aan de geassocieerde notarissen geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem en Dimensa Woonmaatschappij BV, Ravensteinstraat 12, 9000 Gent.
Dit besluit wordt in uitvoering van het decreet lokaal bestuur bekend gemaakt via de lijst van de besluiten van de OCMW-raad op de webtoepassing van het bestuur.
Team financiën

3. Besluit van het vast bureau van 15 oktober 2024 - Contactpunt Waarschoot - vervangen gaswandketels: kennisname

Bevoegd lid
Chris De Wispelaere, schepen

Regelgeving
Wet van 17 juni 2016 betreffende overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten
Decreet lokaal bestuur van 20 december 2017, artikel 269.
Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 inzake openbare dienstverplichtingen ter bevordering van het rationeel energieverbruik, artikel 10.
Gemeenteraadsbesluit van 20 november 2019 over de goedkeuring van het addendum kaderovereenkomst met Imewo voor het uitvoeren van energiediensten.
Gemeenteraadsbesluit van 26 februari 2020 houdende goedkeuring kaderovereenkomst Imewo/gemeente Lievegem betreffende het uitvoeren van energiediensten.
Besluit van het college van burgemeester en schepenen van over de goedkeuring onderhoudscontract HVAC met contractnr. LIEV-G-RC-20_20_477,versie 1 van 11 december 2020 onderhoudsovereenkomst stookinstallaties gemeentelijke gebouwen in uitvoering van de kaderovereenkomst Imewo/gemeente Lievegem betreffende het uitvoeren van energiediensten, voor de grote installaties van de gebouwen van Lievegem.
Besluit van het vast bureau van 15 oktober 2024 over het vervangen gaswandketels in het Contactpunt Waarschoot

Feiten en motivering
De gaswandketels (2stuks) in het contactpunt Waarschoot zijn stuk. Gezien de leeftijd van de ketels (meer dan 10 jaar) werd er een offerte gevraagd voor de vervanging aan Fluvius. De offerte daarvoor bedraagt € 11.404,00 excl. BTW of € 13.798,84 incl. BTW.
In het oude gedeelte van het contactpunt Waarschoot was geen verwarming en kon dus de vervanging van de gaswandketels niet uitgesteld worden.

Financiële impact
De offerte voor het vervangen van de twee ketels bedraagt € 11.404,00 euro excl. btw of € 13.798,84 incl. btw en zal geboekt worden op jaarbudgetrekening 2024/ACT-251/0119-00/2210007/OCMW/VB/IP-GEEN. ACT-251 = Vernieuwen HVAC patrimonium.
Op deze jaarbudgetrekening is er een krediet van € 51,04 beschikbaar waardoor er een kredietekort is van € 13.747,80.
De beslissing is gestaafd door artikel 269 van het Decreet Lokaal Bestuur:
De gemeenteraad kan zonder de nodige kredieten over de uitgaven beslissen die door dwingende en onvoorziene omstandigheden vereist zijn, op voorwaarde dat hij daarvoor een met redenen omkleed besluit neemt.
In dezelfde omstandigheden en als het geringste uitstel onbetwistbare schade zou veroorzaken , kan het college van burgemeester en schepenen op eigen verantwoordelijkheid over de uitgaven

beslissen. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad daarvan onmiddellijk op de hoogte.
De bevoegdheid om over de uitgaven te beslissen, houdt ook de bevoegdheid in tot het vaststellen van de voorwaarden van overheidsopdrachten, het vaststellen van de plaatsingsprocedure, het voeren van de plaatsingsprocedure, de gunning en de uitvoering van de overheidsopdrachten.
In de gevallen, vermeld in het eerste en het tweede lid, worden de financiële gevolgen opgenomen in de eerstvolgende aanpassing van het meerjarenplan.
In het oude gedeelte van het contactpunt Waarschoot is er momenteel geen verwarming dus de vervanging van de gaswandketels kan niet worden uitgesteld.
Gunstig visum AFD/2024/147 van Bart Van Petegem van 16-10-2024

Besluit
Enig artikel
De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van het besluit van het vast bureau van 15 oktober 2024 over het vervangen gaswandketels in het Contactpunt Waarschoot.

Bekendmaking
Team financiën

4. Personeel - Arbeidsreglement gemeente en OCMW Lievegem - wijzigingen: vaststelling
Verdaagd met eenparigheid van stemmen.
Dit agendapunt wordt verdaagd naar de volgende zitting.

De voorzitter sluit de zitting om 21.05 uur.

Namens de OCMW-raad van Lievegem

De algemeen directeur
Kenneth Pauwels

De voorzitter
Nicholas Spinel