

## NOTULEN

van de zitting van de OCMW-raad van 29 juni 2022  
Grote vergaderzaal, Kasteeldreef 72 te 9920 Lievegem

Aanwezig: Nicholas Spinel, voorzitter  
Tony Vermeire, burgemeester  
Kim Martens, Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere,  
Gerrit Van Brabandt, Guy De Neve, Hilde De Graeve, Schepenen  
Ivan Goethals, Vincent Laroy, Martine Lataire-Gyssels, Steven Lambert, Dirk  
De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman, Ann Boterdaele,  
Didier Garré, Wouter De Muynck, Marc Boterdaele, Lut Van der Spurt, Silke  
Eloot, Gunter Lippens, Wouter Ryckaert, Raadsleden  
Eddy De Mits, algemeen directeur

Verontschuldigd: Jeroen Van Acker, schepen  
Jurgen Blomme, Patrick Dossche, Wout Bonroy, Raadsleden

Afwezig: /

De voorzitter opent de zitting om 20.13 uur.

De vergadering wordt om 20.15 uur tijdelijk geschorst tussen agendapunten 2 en 3 om de gelegenheid te geven aan de gemeenteraad, om, na vaststellen door de raad voor maatschappelijk welzijn van zijn gedeelte van de jaarrekening 2021, op zijn beurt de jaarrekening 2021 deel OCMW goed te keuren.

De zitting wordt met punt 3 hernomen om 21.46 uur.

Raadslid Vincent Laroy is aanwezig vanaf punt 3

## OPENBAAR

### 1. Goedkeuren notulen en zittingsverslag van de vorige zitting

Verontschuldigd tijdens de behandeling van dit punt: Vincent Laroy, raadslid

#### Bevoegd lid

Tony Vermeire, burgemeester

#### Regelgeving

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

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

#### Feiten en motivering

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

Behalve in spoedeisende gevallen worden de notulen en het zittingsverslag van de vorige vergadering ten minste acht dagen voor de dag van de vergadering ter beschikking gesteld van de OCMW-raadsleden.

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

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

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

### **Besluit**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

De OCMW-raad keurt de notulen en het zittingsverslag van de OCMW-raadszitting van 27 april 2022 goed.

### **Bekendmaking**

De notulen worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

## **2. Jaarrekening 2021 deel OCMW Lievegem: vaststelling**

Verontschuldigd tijdens de behandeling van dit punt: Vincent Laroy, raadslid

### **Bevoegd lid**

Kim Martens, schepen

### **Regelgeving**

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikelen 41, 3°, 249, 250, 260 en 262  
Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2018 over de beleids- en beheerscyclus van de lokale en provinciale besturen

Ministerieel besluit van 26 juni 2018 over de beleids- en beheerscyclus

OCMW-raadsbesluit van 18 december 2019 houdende goedkeuring meerjarenplan 2020 - 2025 deel OCMW Lievegem

OCMW-raadsbesluit van 16 december 2020 houdende meerjarenplan 2020 - 2025 - aanpassing 1 deel OCMW Lievegem

OCMW-raadsbesluit van 22 december 2021 houdende meerjarenplan 2020 - 2025 - aanpassing 2 deel OCMW Lievegem

Gemeenteraadsbesluit van 29 juni 2022 houdende jaarrekening 2021 deel gemeente Lievegem: vaststelling

### **Feiten en motivering**

Overeenkomstig artikel 260 , tweede en derde lid, van het Decreet Lokaal Bestuur bestaat de jaarrekening uit een beleidsevaluatie, een financiële nota en een toelichting en wordt deze vastgesteld voor 30 juni van het boekjaar dat volgt op het boekjaar waarop de rekening betrekking heeft.

De jaarrekening werd 14 dagen voor de gemeenteraadszitting via het notuleringsprogramma ter beschikking gesteld van de raadsleden.

Conform artikel 249 § 3 van het Decreet Lokaal Bestuur stemmen de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn hun deel van elk beleidsrapport. Nadat de raden zo het beleidsrapport elk voor hun deel hebben vastgesteld, keurt de gemeenteraad het deel van het beleidsrapport zoals vastgesteld door de raad voor maatschappelijk welzijn goed. Door die goedkeuring wordt het beleidsrapport in zijn geheel geacht definitief vastgesteld te zijn.

## Financiële impact

Het boekjaar sluit per 31 december 2021 af met volgende kerncijfers :

### Evenwichtscriteria

<b>Beschikbaar budgettair resultaat :</b>	<b>19.467.349</b>
<b>Autofinancieringsmarge :</b>	<b>4.531.323</b>

### Balans op 31 december 2021

<u>Activa</u>		<u>Passiva</u>	
Vlottende activa :	24.822.182	Schulden :	29.456.630
Vaste activa :	117.521.243	Netto-actief :	112.886.795
<b>Totaal :</b>	<b>142.343.425</b>	<b>Totaal :</b>	<b>142.343.425</b>

### Staat van opbrengsten en kosten op 31 december 2021

<b>Kosten :</b>	<b>34.812.075</b>
<b>Opbrengsten :</b>	<b>36.628.149</b>
<b>Overschot/tekort boekjaar :</b>	<b>1.816.074</b>

Na opmaak van de jaarrekening 2021 blijkt het “beschikbaar budgettair resultaat” 11.765.148 euro beter te zijn in vergelijking met wat voor boekjaar 2021 was vooropgesteld in het initieel meerjarenplan 2020 - 2025.

Er moet echter nog rekening worden gehouden met de overdracht van investeringskredieten van 2021 naar 2022 (cfr. decreet lokaal bestuur, art. 258) op basis van het collegebesluit van 22 februari 2022 waarbij voor 925.524 euro aan kredieten voor investeringsontvangsten en 9.508.242 euro aan kredieten voor investeringsuitgaven werden overgedragen.

Bij het beoordelen van het beschikbaar budgettair resultaat voor het boekjaar 2021 moet dus rekening worden gehouden met een nog te financieren saldo van 8.582.718 euro (in boekjaar 2022) waardoor het beschikbaar budgettair resultaat in jaarrekening 2021 in principe 10.884.631 euro bedraagt.

Rekening houdend met de overgedragen investeringskredieten, wordt het meerjarenplan 2020 – 2025 door de inbreng van het rekeningresultaat 2021 uiteindelijk positief beïnvloed met een bedrag van 3.182.430 euro.

## **Besluit**

Met 18 stemmen voor (Nicholas Spinel, Tony Vermeire, Kim Martens, Freddy Haegeman, Caroline Fredrick, Chris De Wispelaere, Gerrit Van Brabandt, Guy De Neve, Hilde De Graeve, Ivan Goethals, Martine Lataire-Gyssels, Steven Lambert, Dirk De Poorter, Tim Maenhout, Judith De Muynck, Nik Braeckman, Ann Boterdaele, Marc Boterdaele), 6 onthoudingen (Didier Garré, Wouter De Muynck, Lut Van der Spurt, Silke Eloit, Gunter Lippens, Wouter Ryckaert)

### Enig artikel

De OCMW-raad stelt de jaarrekening 2021, deel OCMW Lievegem, vast zoals terug te vinden in bijlage en als dusdanig deel uitmakend van dit besluit.

## **Bekendmaking**

Publicatie op de gemeentelijke website.

Deze publicatie wordt gemeld aan de toezichthoudende overheid en digitaal gerapporteerd aan de Vlaamse Regering.

## **3. Patrimonium - Verkoopsvoorwaarden verkoop gebouw Zoutweg 13: goedkeuring**

### **Bevoegd lid**

Hilde De Graeve, schepen  
Chris De Wispelaere, schepen

### **Regelgeving**

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

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

Het besluit van de gemeenteraad van 22 december 2021 tot aanpassing meerjarenplan 2020-2025 deel OCMW Lievegem

Het besluit van het vast bureau van 8 februari 2022 met de kennisname van het schattingsverslag en de aanstelling van een notaris voor verkoop van de woning te Zoutweg 13

Het besluit van het vast bureau van 10 mei 2022 met de goedkeuring van de publiciteit voor de verkoop van de woning te Zoutweg 13

### **Feiten en motivering**

Het onroerend goed, zijnde een woonhuis met aanhorigheden, Zoutweg 13, 9950 Lievegem, kadastraal gekend als Lievegem 4e afdeling/Waarschoot, sectie A, nr. 148F P0000, met een oppervlakte van 352,92 m<sup>2</sup> volgens het opmetingsplan van 22 december 2021, wordt openbaar online verkocht via de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem.

De verkoop van dit gebouw is voorzien in het meerjarenplan 2020-2025, budget 2022 als actie 242 "Verkoop gebouwen/gronden".

De schatter-expert Danny Demoor heeft een schattingsverslag opgemaakt op 14 januari 2022, op basis waarvan het vast bureau de minimumverkoopprijs heeft vastgelegd op 172.000 euro.

Dit gebouw wordt verkocht omdat het geen nut meer heeft voor de gemeente/OCMW.

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

De verkoopvoorwaarden opgemaakt door de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem (in bijlage), met vermelding van de instelprijs van 100.000 euro, worden ter goedkeuring voorgelegd.

### **Financiële impact**

De verkoopprijs voor deze woning zal worden geregistreerd onder jaarbudgetrekening 2022/ACT-242/0119-00/2220000/OCMW/VB/IP-GEEN waarop een ontvangstenkrediet is voorzien van 950.000 euro.

### **Besluit**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### Artikel 1

Het onroerend goed, zijnde een woonhuis met aanhorigheden, Zoutweg 13, 9950 Lievegem, kadastraal gekend als Lievegem 4e afdeling/Waarschoot, sectie A, nr. 148F P0000, met een oppervlakte van 352,92 m<sup>2</sup> volgens het opmetingsplan van 22 december 2021, wordt openbaar online verkocht via de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem.

#### Artikel 2

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

- tegen de minimumprijs van 172.000 euro;
- volgens de verkoopvoorwaarden opgemaakt door de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels en als dusdanig integraal deel uitmakend van deze beslissing.

#### Artikel 3

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

### **Bijlagen die integraal deel uitmaken van het besluit**

1

eerste

blad

REP: 2022/

DATUM: \*/\*/2022

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN

online verkoop op BIDDIT.BE

REF: FDR/TR/O.C.M.W. VAN LIEVEGEM

D: 2220121

Kantoor Rechtszekerheid Gent 2 / Kantoor Rechtszekerheid Gent 2

Recht op geschriften: vijftig euro

Op \* \* tweeduizend tweeëntwintig

Ga ik, Meester Frank De Raedt, geassocieerd notaris ter standplaats Waarschoot (Lievegem), aandeelhouder van de besloten vennootschap "DE RAEDT-PAUWELS, geassocieerde notarissen", met zetel te 9950 Lievegem, Schoolstraat 60, rechtspersonenregister Gent, afdeling Gent, ondernemingsnummer 0667.672.576, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

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, geboren te Gent op 26 september 1984, nationaal nummer 84.09.26-081.93, wonende te 9930 Lievegem, Molenbergstraat 27/D.

2) De algemeen directeur, de heer DE MITS Eddy, geboren te Lokeren op 30 juli 1961 nationaal nummer 61.07.30-133.06, wonende te 9930 Lievegem, Motje 42.

Hier optredend ter uitvoering van het besluit van de raad voor maatschappelijk welzijn van de zitting van \* \* 2022, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan onderhavig proces-verbaal wordt gehecht, 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.

Hierna genoemd "de verzoeker" of "de verzoekende partij" of "de verkoper" of "de verkopers" of "de verkopende partij".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

2

De Raedt-Pauwels geassocieerde notarissen

Schoolstraat 60

9950 Lievegem

Contactpersoon: [Thibo.Ryckaert@notariaatderaedt.be](mailto:Thibo.Ryckaert@notariaatderaedt.be)

Beschrijving van het goed of de goederen

GEMEENTE LIEVEGEM – vierde afdeling - WAARSCHOOT

Een woonhuis met aanhoren op en met grond gestaan en gelegen te 9950 Lievegem, Zoutweg 13, volgens titel ten kadaster bekend sectie A, nummer 0148F en volgens huidig kadaster bekend gemeente Lievegem, vierde afdeling Waarschoot, sectie A, perceelnummer 0148FP0000, groot volgens titel en huidig kadaster drie aren drieënvijftig centiaren (3a53ca) en volgens hierna vermelde meting driehonderdtweeënvijftig vierkante meter tweeënnegentig vierkante decimeter (352,92 m<sup>2</sup>) (Niet-geïndexeerd K.I. 386 EUR).

Hierna onveranderlijk genoemd "het goed" of "de goederen".

METINGSPLAN

Zo en gelijk voorschreven goed uitgebeeld en afgeschetst staat in geel ingekleurd op een proces-

verbaal van opmeting opgemaakt op 22 december 2021 door de heer Danny Demoor, beëdigd landmeter-expert te 9000 Gent, Visserij 43F, plan waarvan de koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Oorsprong van eigendom

Voorschreven onroerend goed behoort op heden toe aan het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE LIEVEGEM om het als dusdanig onder naam van HET OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN DE GEMEENTE WAARSCHOOT (ondernemingsnummer 0212.179.679) te hebben aangekocht jegens mevrouw CLAEYS Gerardine Anna Edgar te Waarschoot, blijkens akte verleden voor ondergetekende notaris Frank De Raedt, te Waarschoot, op 5 juli 2011, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 29 juli 2021, formaliteit 68-T-29/07/2021-10644.

Voorschreven onroerend goed behoorde oorspronkelijk toe aan de heer DE PAUW Oscar Hendriek en zijn echtgenote mevrouw CLAEYS Gerardine voornoemd, om het te hebben aangekocht voor rekening van hun huwelijksvermogen van de door Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwmaatschappij "Voorziening in Nood" te

3

tweede  
blad

Waarschoot, blijkens akte verleden voor notaris Arthur De Raedt, destijds te Waarschoot op 11 juli 1969, behoorlijk overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent.

De heer DE PAUW Oscar is overleden te Eeklo op 29 april 1998.

Het voorschreven onroerend goed is ingevolge de bepalingen van de akte schenking tussen echtgenoten opgemaakt op 14 juli 1969 door notaris Arthur De Raedt, voornoemd, volledig voor de volle eigendom toegekomen aan mevrouw CLAEYS Gerardine voornoemd, zijn enige en wettige erfgename.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdduizend euro (100.000,00 EUR).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden. Aanvang en sluiting van de biedingen De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 12 september 2022 om 14 uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is acht dagen na de aanvang, zijnde dinsdag 20 september 2022 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van instrumenterende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de instrumenterende notaris geassocieerd notaris Frank De Raedt op \* 2022 om \* uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na telefonische afspraak of na afspraak via e-mail met het kantoor van notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem. De instrumenterende notaris houdt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Het goed is vrij van gebruik.

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

4

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn. De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn. Uit de opzoeking in het themabestand op heden is gebleken dat geen recht van voorkoop van toepassing is.

De verkopende partij verklaart bovendien dat het verkochte goed tot op heden met geen enkel voorkeurrecht, recht van wederinkoop of recht van voorkoop is bezwaard, noch met enig ander verbod tot vervreemden, met uitzondering hetgeen volgt:

**BIJZONDER BESPREK – RECHT VAN VOORKOOP**

In een akte verkoop-aankoop, verleden voor ondergetekende notaris Frank De Raedt, te Waarschoot, op 5 juli 2011, staat onder meer letterlijk hetgeen volgt:

“(…) **BIJZONDER BESPREK – RECHT VAN VOORKOOP:**

In gemelde akte verkoop verleden voor Meester Arthur De Raedt, destijds notaris te Waarschoot, op 11 juli 1969 staat letterlijk hetgeen volgt:

“Voorwaarden

Het goed wordt verkocht tegen de algemene bedingen en voorwaarden, vervat in de “Algemene Voorschriften” betreffende de verkoop (NM/64) voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken.  
(…)

De comparanten verklaren (...) de hierin vervatte bedingen nogmaals aan te nemen in de bewoordingen waarin zij zijn uitgedrukt.

(…)

**DADELIJKE UITWINNING - WEDERINKOOP**

De kredietmaatschappij, latere schuldeiseres, de Belgische Staat en de maatschappij-verkoopster zijn ertoe gemachtigd in voorkomend geval hun pand uit te winnen, hetzij langs de algemene weg, hetzij volgens de bijzondere wijze, voorzien bij artikel negentig en volgende der wet van vijftien augustus negentienhonderd vier en vijftig.

Ingeval van inbreuk op de bedingen en voorwaarden die het voorwerp uitmaken van de artikelen vier en vijf van de “algemene voorschriften” inzake de verkoop, kan de erkende vennootschap daarenboven, zoals vermeld in artikel zeven van de bedingen en

5

derde  
blad

voorwaarden van onderhavige verkoop, gebruik maken van het recht van wederinkoop. Na het verstrijken van de periode van vijf jaar bezit de maatschappij-verkoopster alleszins een voorkooprecht”.

De kopende partij wordt gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkopende partij nopens de hierboven vermelde “Algemene Voorschriften” en de in deze voorschriften eventueel opgenomen erfdienstbaarheden.

De verkopende partij en de notaris wijzen er de kopende partij op dat, volgens alles wat hiervoor bepaald is, en de interpretatie daaraan gegeven door de opvolgster van de bouwmaatschappij “Voorziening in Nood”, namelijk de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

“Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen” te Eeklo, het recht van voorkoop te allen tijde blijft gelden en derhalve ook door de kopende partij dient gerespecteerd te worden op het ogenblik dat zij het bij deze aangekochte goed zelf zou wensen te verkopen. (...)

In voormelde “Algemene Voorschriften” betreffende de verkoop (Bestek N.M./V.64), werd een conventioneel voorkooprecht bedongen.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft aan de Koninklijke Federatie van het Notariaat op 14 augustus 2020 letterlijk het volgende meegedeeld betreffende de voorkooprechten in het Bestek N.M./V.64:

“Bestek NM/V 64

Het conventioneel recht van voorkoop opgenomen in het bestek NM/V 64 is beperkt in duurtijd en geldt vandaag niet meer. Bij een verkoop moet u dit voorkooprecht dan ook niet meer aanbieden.” Hieruit kan worden geconcludeerd dat het voorkooprecht aldus niet meer van toepassing is.

Voor zover deze algemene lasten en voorwaarden nog van toepassing zijn, wordt het goed overgedragen onder de algemene lasten en voorwaarden vervat in de “Algemene Voorschriften” betreffende de verkoop (Bestek N.M./V.64). De koper erkent via de online publiciteit een kopij van de bedoelde “Algemene Voorschriften betreffende verkoop” te hebben ontvangen.

De kopende partij verklaart dat voormeld bestek werd toegelicht door de instrumenterende notaris en zij verklaart dat huidig proces-verbaal er één geheel mee vormt, voor zoveel als nodig, om samen als authentieke akte te gelden.

De kopende partij ontslaat uitdrukkelijk de notaris ervan deze clausules en voorwaarden alhier te hernemen en geeft hiervan ontlasting.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van onderhavige akte, alsmede van het bijzonder besprek, en dat zij door het louter feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten en voor zover deze nog van toepassing zijn. Bij voormelde brief van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen aan de Koninklijke Federatie van het

6

Notariaat van 14 augustus 2020 werd daaromtrent letterlijk het volgende meegedeeld:

“Naast bepalingen rond de bewoningsplicht en het vervreemdingsverbod (waarvan de verbintenissentermijn intussen verstreken is), bevatten de oude verkoopbestekken ook diverse andere verplichtingen en verbodsbepalingen. Deze bepalingen gaan bijvoorbeeld over onderhouds- en buitenschilderwerken, snoeiwerken, beplantingen, omheiningen, ... Verder zijn sommige verbodsbepalingen opgenomen onder de vorm van ‘eeuwigdurende’ erfdiensbaarheden, zoals de verbodsbepaling over de bestemming van de woning.”

De koper erkent hiervan op de hoogte te zijn en voor zover het hiervoor vermelde alsnog nog van toepassing zou zijn, wordt de koper in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper dienaangaande en verklaart de koper er zich toe te verbinden deze voorwaarden na te leven.

De kopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk een kopie van het bestek N.M./V.64 te hebben ontvangen, waarin alle voorschriften en de erfdiensbaarheden uitdrukkelijk staan vermeld. De kopende partij verklaart dat voormeld bestek werd toegelicht door de instrumenterende notaris en zij verklaart dat huidig proces-verbaal er één geheel mee vormt om samen als authentieke akte te gelden.

De kopende partij ontslaat uitdrukkelijk de notaris ervan deze clausules en voorwaarden alhier te hernemen en geeft hiervan ontlasting.

Alle akten van genots- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van onderhavige akte, alsmede van het bijzonder besprek, en dat zij door het louter feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten.

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

7

vierde

blad

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, waarmee het zou kunnen bevoor- of 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, met uitzondering van deze eventueel opgenomen in de "Algemene Voorschriften" van hiervoor vermeld "Bestek N.M./V.64".

De kopende partij treedt in alle rechten en plichten van de verkopende partij met betrekking tot de hierboven vermelde "Algemene Voorschriften" en de in deze voorschriften eventueel opgenomen erfdienstbaarheden.

Het onroerend goed 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.

Tienjarige aansprakelijkheid van architect en aannemers

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,

8

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.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Publicitaire plaatsing op het hierbij verkochte goed

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.

Pandrecht

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 hypotheekeren en ook geen weet te hebben van enige procedure die de vervreemding van hierna beschreven onroerend goed 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 onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzovoort) volledig te hebben betaald. De verkopende partij verklaart

9

vijfde

blad

dat voorschreven onroerend goed aldus niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht en/of dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

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 of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, 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 invoeren.

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 geweest 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.

10

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. De kopende partij verklaart kopie te hebben ontvangen via de online publiciteit van het stedenbouwkundig uittreksel, en van de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen, opgemaakt door de gemeente Lievegem op 24 februari 2022.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- Deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed
- Het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht
- De afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn
- De afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn
- Het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal vergund is

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en zoals blijkt uit voormelde stedenbouwkundige uittreksels en/of aanvullende vastgoed informatie:

1) Dat voor het hierbij verkochte goed volgende bouwvergunning(en)/stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen is/zijn uitgereikt:

Bouwen garage op grensscheiding 07/02/1995

2) Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed, volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel, is: woongebieden met landelijk karakter (volgens het gewestplan Eeklo-Aalter zoals goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 24 maart 1978).

3) Dat, volgens de verklaring van de verkopende partij, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) Dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn

aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals bedoeld in artikel 11

zesde  
blad

2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) Dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6) Dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7) Dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 van de Codex.

De verkoper verklaart dat er tot op heden geen geschillen die betrekking hebben op het goed, bestaan met om het even wie.

**Bodemtoestand**

A. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond(en) geen risico-inrichtingen 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 gemeente Lievegem 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(en).

De koper ontvangt via de online publiciteit een kopie van deze inlichtingen. De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van bovenvermeld(e) stuk(ken), gezien kandidaat-kopers het desbetreffend(e) document(en) hebben kunnen raadplegen.

B. Met betrekking tot het goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 4 februari 2022 (met kenmerk: 20220083395), in overeenstemming met het Bodemdecreet.

De inhoud van dit attest luidt als volgt:

“(…) 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

**2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten

12

(…) te Mechelen, 07.02.2022

(getekend) Ann Cuyckens  
afdelingshoofd”

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

D. 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

De kopende partij verklaart via de online publiciteit een kopie van dit bodemattest te hebben ontvangen.

Stookolietank

De verkopende partij verklaart dat bij het verkochte goed geen bovengrondse, noch ondergrondse stook-/ gasolietanks horen.

Zonnepanelen

De verkopende partij verklaart dat bij het hierbij verkochte goed geen zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen horen.

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 voorschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkopende partij ontkennend en bevestigt zij dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**ALGEMEEN REGLEMENT OP DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De partijen verklaren te zijn ingelicht omtrent de draagwijdte van de bepalingen

13

zevende

blad

van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) van 10 maart 1981 en verklaren dat, naar aanleiding van huidige verkoop, de elektrische installatie het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 25 mei 2011 werd door de vereniging zonder winstoogmerk KEURTECH vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftwintig (25) jaar na 25 mei 2011, hetzij aldus uiterlijk vóór 25 mei 2036 terug gekeurd dient te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 270 van het Algemeen Reglement.

De koper ontvangt een kopie van het controleattest met bijlagen aan de hand van de online publiciteit. Het origineel zal aan de koper worden overhandigd op het ogenblik waarop hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

**ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

De verkopende partij verklaart dat voor het bij deze verkochte goed op 14 maart 2022 door de heer Bart Vallé, energiedeskundige met erkenningscode EP11817, een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met vermelding van de unieke code 20220314-0002563129—RES-1, en met vermelding van een berekend energieverbruik van 387 kWh/m<sup>2</sup> jaar, 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 het energieprestatiecertificaat 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 het energieprestatiecertificaat.

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 wordt op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van elk energieprestatiecertificaat aan de hand van de online publiciteit. Het origineel van dit energieprestatiecertificaat zal aan de koper worden overhandigd op het ogenblik waarop

14

hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

#### RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN

De notaris en de verkopers verklaren, met toepassing van artikel 129 van de wet betreffende de Verzekeringen, dat hoger beschreven onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden).

#### INTEGRAAL WATERBELEID

De notaris en de verkopers verklaren, 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 het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied
- deels gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

#### VLAAMSE CODEX WONEN

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben van het feit dat hiervoor omschreven goed, voorwerp van huidige verkoop, vallen onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen, dat luidt als volgt:

“§1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht. Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris; 2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn; 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied. Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten: 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan; 2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen; 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht; 4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers

15

achtste  
blad

geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”

De verkoper verklaart dat aan het verkochte 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.

**WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**  
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**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.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)), met uitzondering van hetgeen volgt.

**NATUURBEHOUD**

De verkopende partij verklaart ervan geen kennis te hebben dat voorschreven goed valt 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 het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

**VLAAMSE WATERWEG**

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een gebied  
16

waar voorkooprecht geldt in voordeel van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.  
Havendecreet

De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is binnen een havengebied en dat het Zeehavendecreet niet van toepassing is.

**RUILVERKAVELING**

De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed niet valt onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

**LEEGSTAND**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd 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 het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

**ONDERGRONDSE LEIDINGEN**

De verkopende partij verklaart dat het alhier verkochte goed bij haar weten niet is 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 goed.

In dit kader verklaart de kopende partij via de online publiciteit een kopie te hebben ontvangen van het schrijven vanwege Elia de dato 14 februari 2022, waarin onder meer letterlijk hetgeen volgt staat:

“(…) Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden

nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

- Voor de ondergrondse verbindingen zijn er geen ondergrondse innames op het betreffende perceel. In het aangrenzend openbaar domein kunnen zich wel ondergrondse verbindingen situeren; indien dit het geval is vindt u de plannen in bijlage.

- Voor bovengrondse hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte over te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

17

negende  
blad

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren.

- Eventuele toekomstige installaties kan u op bijgevoegd plan in de vorm van een roze stippellijn terugvinden. Voor verdere detailinformatie met betrekking tot dit project kunt u contact opnemen met het Contact Center.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ter informatie in bijlage. (...)"

De kopende partij verklaart integraal kennis te hebben van hoger gemeld schrijven vanwege Elia met alle bijlagen, zij zal er haar eigen zaak van maken en zij vrijwaart de verkopende partij en de notarissen van verdere verantwoordelijkheid dienaangaande.

Rookmelders

De verkopers verklaren dat de woning niet uitgerust is met rookmelders. De kopende partij verklaart perfect kennis te hebben van de wetgeving in deze materie, en zal haar persoonlijke aangelegenheid maken van de installatie van (meerdere) detectoren zo dit nodig mocht blijken en vrijwaart de verkopende partij in dit verband.

Hypothecaire toestand

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

Na ingelicht te zijn geweest door de minuuthoudende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper, zoals voormeld, dat:

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

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing

18

definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De verkopende partij verklaart hierbij uitdrukkelijk dat naar haar weten er op heden, met betrekking tot het bij deze verkochte goed, geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering / Niet toegestaan

Deze verkoop geschiedt niet of wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

INFORMATIE

1. De kopende partij erkent op de hoogte te zijn van de te bekomen premies bij aankoop en meer in het bijzonder van de verbeterings- en aanpassingspremie van het Vlaams Gewest, voor zover deze nog van toepassing zijn. De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be), en [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

2. De koper erkent tevens door de notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op [www.verzekeringgewaarborgdwonen.be](http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be).

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://biddit.be) van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere

19

tiende

blad

verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website

20

[www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be)

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen:

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

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum

biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische

21

elfde

blad

biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het

22

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft

23

twaaftde  
blad

aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Er is geen premie voor het bieden van de instelprijs van toepassing.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn

24

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

25

dertiende

blad

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 877 oud BW).

## Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling. Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Zij bedraagt:

- Twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en  
26  
tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven  
tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend

euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);  
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);  
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);  
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);  
- Twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);  
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€

27

veertiende

blad

600.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);  
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);  
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);  
- Twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);  
- Twaalf komma vijftwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);  
- Twaalf komma twintig procent (12,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

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

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

28

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben. Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een

29

vijftiende

blad

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te

vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met

ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen

zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de

verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in

artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een

redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per

aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn

van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe

30

koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

31

zestiende

blad

### C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

32

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

### D. VOLMACHT

De verzoekende partij of de verkopers, hierna “de lastgever(s)” genoemd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers, elk met de macht afzonderlijk te handelen:

- Alle medewerkers van het notariskantoor “De Raedt-Pauwels, geassocieerde notarissen”, met zetel te 9950 Lievegem, Schoolstraat 60.
- De heer VAN HULLE Michiel, notarieel medewerker, geboren te Eeklo op 27 augustus 1989, nationaal nummer 89.08.27-157.85, ongehuwd, wonende te 9900 Eeklo, Brugsesteenweg 6b.
- Mevrouw VANDEWALLE Claudine, notarieel medewerkster, geboren te Eeklo op 23 juni 1955, nationaal 55.06.23-250.63, wonende te 9900 Eeklo, Rode-Kruisstraat 38.

- Mevrouw VERNIEST Kathy, notarieel medewerkster, geboren te 25 april 1973, nationaal nummer 73.04.25-226.03, wonende te 9950 Lievegem, Oostmoer 25.

- Mevrouw SAEY Silke, geboren te Eeklo op 09 oktober 1990, nationaal nummer 90.10.09-188.47, wonende te Nederland, 4529GW Eede, Brieversstraat 25.

Vornoemde medewerkers doen allen woonstkeuze op het notariskantoor "De Raedt-Pauwels, geassocieerde notarissen", met zetel te 9950 Lievegem, Schoolstraat 60.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of

33

zeventiende

en laatste

blad

gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge

artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten. Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze

34

minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

**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](http://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](http://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.

**Bevestiging identiteit**

De notaris bevestigt op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid en conformiteit van de identiteiten van de partijen.

**Rechtsbekwaamheid**

De comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn, niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, en géén gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd.

**Recht op geschrift**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld op het kantoor van de instrumenterende geassocieerd notaris Frank De Raedt te 9950 Lievegem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij dit proces-verbaal, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers, alhier aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, samen met mij, notaris, getekend.

### **Bekendmaking**

Het besluit van de OCMW-raad wordt overgemaakt aan de geassocieerde notarissen De Raedt-Pauwels te Lievegem.

#### **4. Onderhandse verkoop sociale appartementen Steenakker aan sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard cvba-so: goedkeuring**

##### **Bevoegd lid**

Hilde De Graeve, schepen sociale zaken  
Chris De Wispelaere, schepen patrimonium

##### **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

Decreet van 7 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen

Besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 houdende het vaststellen van de 43 werkingsgebieden en het vormen van 1 erkende woonmaatschappij per werkingsgebied  
Omzendbrief KB/ABB/2019/03 van de Vlaamse regering van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende eredienssten.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) van 2021 en latere wijzigingen

Het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders

Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel

De beslissing van de gemeenteraad van 20 oktober 2021 tot goedkeuring van de afbakening werkingsgebied Zuidwestrand Gent en het afsprakenkader voor het traject woonmaatschappijen

De beslissing 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

De beslissing van de gemeenteraad van 25 mei 2022 tot goedkeuring van het traject woonmaatschappijen en verduidelijking onderlinge stemverhouding

##### **Feiten en motivering**

Op 18 mei 2022 vond een digitale inspectie plaats door de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen.

De afdeling Toezicht komt circa om de vijf jaar controleren of de sociale woningen van de wijk Steenakker te 9950 Lievegem, worden verhuurd volgens de meest recente regelgeving over sociaal huren.

Tijdens het telefonisch contact voorafgaand aan de inspectie gaf de toezichthouder al mee dat men in het inspectieverslag zou aandringen op een overdracht van onze woningen naar de Woonmaatschappij die vanaf 2023 in ons werkingsgebied (Gent-Zuid) actief zal zijn. Voor ons werkingsgebied zal dit Volkshaard Gent zijn.

Vanaf 1 januari 2023 mag er per werkingsgebied (cluster van meerdere gemeenten) maar één erkende woonmaatschappij meer zijn. Men wil op die manier streven naar een evenwichtig model dat oog heeft voor zowel specifieke woonnoden, lokale binding en chronologie en bijzondere doelgroepen. Men wil naar een gewestelijk regelgevend kader waar veel aandacht zal uitgaan naar lokaal maatwerk. Er zal betrokkenheid zijn van relevante huisvestings- en welzijnsactoren en lokale besturen via een toewijzingsraad.

De overdracht van sociale woningen van een lokaal bestuur naar de woonmaatschappij gaat gepaard met beleidsmatige (concentratie op regierol), financiële (geld van verkoop gaat naar de gemeentekas, geen herinvesteringsverplichting zoals bij verkoop op private markt, geen

eigenaarsverplichtingen meer,...) en operationele voordelen (o.a. geen implementatie van de complexe, nieuwe inschrijvings- en toewijzingsregels vanaf 2023).

Uit het inspectieverslag blijkt dat het OCMW met heel veel regelgeving niet volledig in orde is. De wetgeving is twee jaar geleden opnieuw grondig gewijzigd en veel documenten vermelden nog oude wetgeving. Wel werd bij nieuwe toewijzingen telkens het geactualiseerde huurcontract gebruikt. In het inspectieverslag wordt geadviseerd om de woningen over te dragen naar de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij.

Bovendien zullen we door de gewijzigde wetgeving die in voege gaat op 1 januari 2023 volledig op dezelfde manier moeten werken als de erkende woonmaatschappijen. We moeten dan o.a. instappen in het centraal inschrijvingsregister (= aankoop software), verplicht werken met het nieuwe toewijssysteem en onze huurprijzen moeten berekend worden volgens het systeem van de sociale huisvestingsmaatschappijen (hiervoor moeten onze woningen dan eerst geschat worden).

Nu hebben de lokale besturen nog een vereenvoudigde huurprijsberekening, een eigen toewijsreglement en wordt het inschrijvingsregister bijgehouden in een Excel document.

De hogere overheid ontmoedigt hiermee de kleine actoren (lokale besturen) om nog zelf woningen binnen het sociaal huurstelsel te verhuren.

Ook in de vorige legislatuur raadden zij het OCMW reeds aan om na te denken over een beheersoverdracht of verkoop aan de woonmaatschappij die actief is op ons grondgebied. In 2017 oordeelde de toenmalige OCMW-raad van Waarschoot dat de voordelen (o.a. eigen soepeler toewijzingsstelsel, weinig kosten aan de woningen waardoor de opbrengst aanzienlijk hoger was dan de kosten.) om de woningen in eigen beheer te houden groter waren dan de nadelen ( in hoofdzaak de administratieve werklast) Voor verkoop was het toen nog te vroeg. Bij een vroege verkoop (binnen de 15 jaar ) moest de verkregen subsidie worden terugbetaald.

Door de nieuwe nog strengere regelgeving en door het wegvallen van de verplichting om de destijds verkregen subsidies te herinvesteren in sociale huisvesting zijn we er van overtuigd dat we de woningen beter verkopen aan de sociale woonmaatschappij die vanaf 1 januari 2023 bevoegd is voor gans Lievegem, zijnde Volkshaard.

De verplichtingen waar we nu moeten aan voldoen, en zeker de verplichtingen vanaf 1 januari 2023, zijn immers te arbeidsintensief en niet meer in verhouding tot een sociaal woonbestand van 24 appartementen.

Wanneer we beslissen om de woningen te verkopen of het beheer over te dragen aan Volkshaard, is het niet meer nodig om alle zaken uit het inspectieverslag in orde te maken en ons voor te bereiden op de nieuwe regelgeving van 2023. De inspecteur heeft ons laten weten dat het bestuur in dit geval binnen de twee maand na inspectie een besluit moet nemen over de verkoop of beheersoverdracht van de woningen in de wijk Steenakker en dat het daarnaast van de sociale huisvestingsmaatschappij de bevestiging moet krijgen dat zij bereid zijn deze woningen op korte termijn over te nemen (beheersoverdracht) of aan te kopen.

Van de vastgoedexpert van VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) vernamen we dat de destijds verkregen subsidie voor sloop, bouw en infrastructuurwerken (circa 1,5 miljoen euro) niet moet terugbetaald worden, noch moet afgetrokken worden van de waarde van het onroerend goed bij verkoop. Wel moet bij het bepalen van de prijs voldoende rekening worden gehouden met het feit dat dit over sociale woningen gaat en de opbrengst van de woningen hierdoor lager is dan bij particuliere verkoop. Om tot een overeenkomst over de prijs te komen, zal een schattingsverslag worden aangevraagd.

De mogelijke aankoop van 24 sociale appartementen van Steenakker door Volkshaard werd reeds besproken op de directiecomité van Volkshaard op dinsdag 7 juni en werd daar positief geadviseerd. Evident moet dit ook nog worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

De zittende huurders moeten door de koper worden overgenomen. Zij betalen op dit moment al een huur conform hun inkomen en dit zal ook het geval zijn wanneer zij via Volkshaard hun appartement huren.

De openbare besturen zijn op heden nog niet verplicht om hun sociaal patrimonium te verkopen aan de erkende woonmaatschappijen maar deze laatsten kunnen vanaf 2023 dergelijke aankoop ook niet meer weigeren. Daarnaast wordt het voor openbare besturen steeds moeilijker om het sociaal patrimonium te behouden omdat er geen beroep meer kan worden gedaan op financiering van de Vlaamse overheid om renovaties aan sociale woningen te doen of om nieuwe sociale woningen te bouwen. Het behoud van sociaal patrimonium zal op termijn bijgevolg van het lokaal bestuur een (te) grote investering vragen. Hiermee ontmoedigt de Vlaamse Overheid de lokale besturen om nog langer te investeren in sociale huisvesting.

De gemeente Lievegem behoort bij de indeling van de nieuwe werkingsgebieden tot de regio Zuidwestrand Gent... , dit samen met Aalter, De Pinte, Destelbergen, Deinze, Gavere, Lievegem, Merelbeke, Melle, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte.

De woonmaatschappij zal bijgevolg als enige actor in de toekomst instaan voor het sociaal woonaanbod op het grondgebied van Lievegem, alsook voor het beheer van een unieke en transparante wachtlijst van kandidaat-huurders en -kopers.

Een verkoop door OCMW Lievegem aan Volkshaard draagt bij aan het algemeen belang, zoals vermeld in de omzendbrief van de Vlaamse regering met betrekking tot onroerende transacties. Het dossier zal na deze beslissing verder worden uitgewerkt, nadat ook de Raad van Bestuur van Volkshaard zich akkoord verklaard heeft met de aankoop.

Het dossier wordt opnieuw voor de raad voor maatschappelijk welzijn gebracht eens alle modaliteiten voor verkoop bekend zijn.

### **Financiële impact**

De financiële impact van de verkoop is nog niet gekend.

In een volgende meerjarenplanaanpassing zullen vanaf een bepaalde datum (nog te bepalen, afhankelijk van de datum van verkoop) de exploitatieopbrengsten en -kosten voor de appartementen van Steenakker worden geschrapt.

Het meerjarenplan houdt momenteel nog geen rekening met de verkoop van Steenakker (24 appartementen). De opbrengst uit de verkoop zal dus in een latere fase ook nog moeten worden opgenomen in het investeringsbudget.

### **Besluit**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

#### Artikel 1

De raad voor maatschappelijk welzijn beslist om de sociale appartementen te Steenakker onderhands te verkopen aan de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard.

#### Artikel 2

Eens alle verkoopvoorwaarden gekend zijn wordt het dossier onder de vorm van het ontwerp van verkoopakte opnieuw ter goedkeuring aan de raad voor maatschappelijk welzijn voorgelegd. Aan het vast bureau wordt opdracht gegeven om alle maatregelen te nemen om dit uit te werken.

### **Bekendmaking**

Dit besluit wordt bekend gemaakt aan dienst Toezicht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, team omgeving, team financiën en team welzijn.

## **5. Rapport organisatiebeheersing 2021: kennisname**

### **Bevoegd lid**

Tony Vermeire, burgemeester

## **Regelgeving**

Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 219

## **Feiten en motivering**

### Aanleiding en context

Elk jaar moet de algemeen directeur op uiterlijk 30 juni over de organisatiebeheersing rapporteren aan het college van burgemeester en schepenen, de gemeenteraad, de raad voor maatschappelijk welzijn en het vast bureau. Zo is het management transparant over de wijze waarop de organisatie omgaat met de risico's die het behalen van de doelstellingen kunnen bedreigen.

### Argumentatie

In 2021 voerden we verschillende audits en bevragingen uit (thema-audit fusiebesturen, bevraging rond organisatienoden, organisatieaudit, ICT-veiligheidsaudit). Deze rapporten geven een tussentijds beeld van de organisatie na twee jaar fusie. We namen de bewuste keuze om voor 2021 geen uitgebreide rapportering organisatiebeheersing op te maken zoals de voorgaande jaren het geval was. We houden het rapport beperkt tot een beknopt verslag van de uitgevoerde audits en bevragingen. De verbeteracties die voortvloeien uit deze audits worden opgenomen in een globaal actieplan. De opvolging van de verbeteracties zal gebeuren via de kwartaalrapportering van het meerjarenplan en via actiefiches.

### Bijlagen

Rapport organisatiebeheersing 2021

Bijlage 1: infosessie thema-audit fusiebesturen

Bijlage 2: rapport thema-audit fusiebesturen Lievegem

Bijlage 3: globaal rapport thema-audit fusiebesturen

Bijlage 4: basisnota organisatieaudit 2021

Bijlage 5: proceslijst organisatieaudit 2021

Bijlage 6: toelichting organisatieaudit 2021

Bijlage 7: verslag organisatieaudit 2021

Bijlage 8: opvolging verbeteracties organisatieaudit 2021

Bijlage 9: rapport bevraging informatieveiligheid 2021

Bijlage 10: organisatiebeheersing algemeen

## **Besluit**

### Enig artikel

De raad voor maatschappelijk welzijn neemt kennis van het rapport organisatiebeheersing 2021.

De raad wordt afgesloten met tussenkomsten en dankbetuigingen van de verschillende fracties aan het adres van burgemeester Tony Vermeire als afscheidnemend burgemeester en raadslid, zijn laatste gemeenteraad. Tot slot spreekt de burgemeester de raad toe.

De voorzitter sluit de zitting om 22.09 uur.

Namens de OCMW-raad van Lievegem

De algemeen directeur  
Eddy De Mits

De voorzitter  
Nicholas Spinol