

VERKOOPOVEREENKOMST

Goed gelegen in het Vlaams Gewest

Tussen de ondergetekenden:

- 1.**
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)
.....
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

hierna DE VERKOPER genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hier vertegenwoordigd door,
handelend als lasthebber en, bij afwezigheid, als sterkmaker,

EN

- 2.**
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)
.....
..... (naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

hierna DE KOPER genoemd, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden,
hier vertegenwoordigd door,
handelend als lasthebber en, bij afwezigheid, als sterkmaker,

DE VERKOPER verklaart zelf of via zijn lasthebber dat hij de eigenaar is van het verkochte goed en dat hij de vereiste bevoegdheden geniet om erover te beschikken.

De sterkmaker van de verkoper verklaart dat de houder(s) van het eigendomsrecht de onder de benaming VERKOPER vermelde perso(o)n(en) is (zijn), van wie hij de verbintenis of de bekrachtiging daarvan en, bij gebrek daaraan, zijn persoonlijke verbintenis belooft.

De sterkmaker van de koper belooft de verbintenis of de bekrachtiging daarvan en, bij gebrek daaraan, zijn persoonlijke verbintenis.

WORDT DEZE VERKOOP OVEREENGEKOMEN:

De voornoemde VERKOPER verkoopt hierbij, onder de gewone rechtswaARBorgen en vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten of welke belemmering ook, evenals alle inschrijvingen en overschrijvingen, aan de voornoemde KOPER, die aanvaardt, het volgende goed, hierna GOED genoemd, met betrekking tot hetwelk de VERKOPER nog verklaart geen hypothecair mandaat te hebben gesloten:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Gemeente

Goed omfattende

Het verkochte goed lijkt in het kadaster te zijn opgenomen
sectie nr.
voor een oppervlakte van
Recentste stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister:
.....

De KOPER erkent het verkochte goed te hebben bezocht en ontslaat de VERKOPER van de verplichting om het goed in deze overeenkomst nader te omschrijven.

Deze overeenkomst bindt de partijen op definitieve wijze, behoudens het voorbehoud dat uitdrukkelijk in de overeenkomst wordt gemaakt.

De eigendomsoverdracht vindt echter pas plaats bij de ondertekening van de akte die de overdracht vaststelt. De KOPER verwerft pas vanaf datzelfde ogenblik het genot van het goed, behoudens andersluidende bepaling hierna.

Wordt het goed verhuurd, dan treedt de KOPER vanaf het verlijden van deze akte in de rechten en verbintenissen van de VERKOPER, onverminderd de uitoefening van de rechten die hij geniet als gevolg van het bestaan van een overeenkomst zonder vaststaande datum, in de gevallen waarin de wet voorziet / onder voorbehoud van de tegenstelbaarheid van de overeenkomst tegen de VERKOPER.

De KOPER draagt vanaf zijn ingentreding de heffingen, belastingen en lasten. De VERKOPER verklaart dat het goed bij zijn weten (niet) moet worden belast in verband met de uitvoering van wegenwerken.

De KOPER verbindt zich ertoe vanaf hetzelfde ogenblik alle verbintenissen na te komen die voortvloeien uit de verzekeringscontracten met betrekking tot het verkochte goed, behoudens verbreking op zijn kosten na de ondertekening van de authentieke akte.

De verkoop omvat noch de meters of leidingen die toebehoren aan maatschappen of openbare nutsbedrijven, noch de roerende goederen die zich in het verkochte goed zouden bevinden.

De VERKOPER en de KOPER verbinden zich ertoe samen te werken om de eigendomsoverdracht snel te betekenen, evenals een opmeting die zij samen opstellen of laten opstellen door een bevoegd ambtenaar en die betrekking heeft op de waterbevoorrading van het goed, ter gelegenheid van het verlijden van de akte die deze verkoop vaststelt.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich vandaag bevindt, zonder verhaal tegen de VERKOPER wegens gebreken van de grond of de ondergrond, zonder enige waarborg van de verborgen gebreken die de verkoper niet kent en zonder waarborg van de hierboven vermelde oppervlakte; het meer of het min, ook groter dan één twintigste, komt ten voordele of ten nadele van de KOPER zonder wijziging van de prijs.

De VERKOPER verklaart dat het goed bij zijn weten (geen) wijzigingen heeft ondergaan die nog aanleiding geven tot een herziening van het kadastraal inkomen.

De VERKOPER verklaart dat de constructies die hij zou hebben opgericht of dat de wijzigingen die hij aan het verkochte goed zou hebben aangebracht, werden opgericht of aangebracht met naleving van de toepasbare wetten en reglementen.

De VERKOPER verklaart dat het goed (niet) het voorwerp is van een verkavelingsvergunning.

De verkoper bezorgt aan de instrumenterende notaris het proces-verbaal van de vereiste inspectie van de elektriciteitsinstallatie die naar aanleiding van de verkoop op zijn kosten wordt uitgevoerd door een erkend orgaan.

De VERKOPER verklaart dat hij geen kennis heeft van een inbreuk, een oproeping of een vonnis met betrekking tot het goed op het gebied van ruimtelijke ordening.

BEWONING

Het verkochte goed wordt bewoond door de heer / de
vereniging/de vennootschap
(naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO), krachtens
....., waarvan de
voorwaarden zijn

De KOPER treedt in de rechten en verbintenissen van de VERKOPER met betrekking tot de mandeligheden met de aanpalende eigendommen.

Bovendien wordt het genoemde goed verkocht met gelijk welke erfdienstbaarheden waarmee het kan zijn bevoordeeld of bezwaard, tenzij de KOPER de ene doet gelden en zich verzet tegen de andere.

Het goed wordt verkocht met de beperkingen van het eigendomsrecht die kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en uit de besluiten en handelingen ter uitvoering daarvan door de overheden.

MEDE-EIGENDOM

De KOPER betaalt aan de VERKOPER zijn aandeel van het reservefonds terug dat wordt gelaten aan de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De VERKOPER bezorgt aan de KOPER de statuten en het huishoudelijk reglement van het gebouw. Voor het overige wordt de KOPER verzocht het register met de beslissingen van de algemene vergadering te raadplegen voor wat, onder andere, betrekking heeft op de uitgaven en werkzaamheden waarover een beslissing werd genomen of die werden gemaakt of uitgevoerd.

Vindt er een algemene vergadering plaats tussen de datum van deze verkoop en de datum van de authentieke akte, dan brengt de VERKOPER de KOPER daarvan op de hoogte en bezorgt hij hem onverwijld de agenda van die vergadering.

Tenzij de VERKOPER en de KOPER overeenkomen dat geen van beiden de vergadering zal bijwonen, moeten ze onderling bepalen wie van hen aan de vergadering zal deelnemen en hoe ze zullen stemmen betreffende ieder agendapunt. Beslissen de partijen dat de KOPER aan de vergadering zal deelnemen en er zal stemmen, dan moet de VERKOPER hem daartoe een volmacht geven.

De VERKOPER verklaart (niet) persoonlijk partij te zijn in een rechtsvordering betreffende zijn kavel of ingesteld in het kader van de wet op de mede-eigendom.

In bevestigend geval, heeft de vordering als voorwerp:

.....

STEDENBOUW – MILIEU – VOORKOOPRECHT - VERANKERING

1. Stedenbouwkundige vergunning

De KOPER erkent dat hij de vereiste stedenbouwkundige vergunningen moet aanvragen in het kader van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie in verband hiermee de Bijlage).

De VERKOPER verklaart dat bij zijn weten:

- Het goed het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op tot vergunning van, en er bestaat geen enkele andere verbintenis met betrekking tot de mogelijkheid om in het goed een van de handelingen en werken uit te voeren of te handhaven waarvoor een vergunning moet worden verkregen krachtens artikel 4.2.1. van deze Codex.
- Het goed niet het voorwerp is geweest van een stedenbouwkundige vergunning en er geen enkele verbintenis is aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om in het goed een van de handelingen en werken uit te voeren waarvoor een vergunning moet worden verkregen krachtens artikel 4.2.1. van de genoemde Codex.

Bijgevolg mogen de genoemde handelingen en werken niet in het goed worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2. As-builtattest

In overeenstemming met artikel 4.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verbindt de VERKOPER zich ertoe het vereiste as-builtattest aan te vragen (zie in verband hiermee de Bijlage).

De VERKOPER verklaart dat een voor de overdracht verplicht as-builtattest (niet) werd toegekend en gevalideerd.

3. Bodemverontreiniging

3.1. Bodemattest

Overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 heeft de VERKOPER van de OVAM een bodemattest op datum van ontvangen. De inhoud van dit attest wordt hierna overgenomen:

‘.....’

(zie in verband hiermee de bijlage).

3.2. ‘Risicogronden’ en oriënterend bodemonderzoek

De VERKOPER verklaart dat het goed bij zijn weten een (geen) risicogoed is, d.w.z. een goed dat (niet) het voorwerp is (geweest) van de vestiging van een inrichting of de uitoefening van een activiteit die bodemverontreiniging kan veroorzaken in de betekenis van artikel 2, 14° van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Verklaart de VERKOPER dat het goed een risico vertegenwoordigt, dan wordt deze verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde van het opstellen, ten laste van de VERKOPER, van een verslag van oriënterend bodemonderzoek.

Komt dit verslag tot het besluit dat het goed het voorwerp is van een recente bodemverontreiniging die de normen inzake bodemsanering overschrijdt of dreigt te overschrijden, dan wordt deze verkoop

gesloten onder de opschortende voorwaarde van het opstellen, ten laste van de VERKOPER, van een verslag van beschrijvend bodemonderzoek dat besluit tot het ontbreken van welke saneringsplicht ook, zoals bedoeld in de artikelen 47 tot 68 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 of van andere maatregelen zoals bedoeld in de artikelen 69 tot 91 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De VERKOPER verklaart de OVAM kennis te hebben gegeven / kennis te zullen geven van zijn voornemen om over te gaan tot de overdracht van een risicogoed, i.e. een goed waarop een risico-inrichting is of was ingeplant. Op straffe van ongeldigheid van de kennisgeving van overdracht heeft hij bij die kennisgeving het verslag van oriënterend bodemonderzoek of het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek gevoegd of zal hij dat doen, overeenkomstig de artikelen 28 tot 30 en 102-103 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006. Deze verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van deze mededeling aan de OVAM door de VERKOPER en van de uitvoering van de procedure die wordt beschreven in de artikelen 103 tot 115 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 (zie in verband hiermee de bijlage).

De KOPER heeft kennis van het feit dat hij overeenkomstig de artikelen 5.1.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid het bewijs moet leveren van een voldoende band met bepaalde gemeenten (zie in verband hiermee de bijlage).

4. Afgedankte of verlaten bedrijfsruimten

De VERKOPER verklaart dat het goed bij zijn weten (niet) voorkomt in de inventaris van de gebouwen bedoeld door de wetgeving betreffende afgedankte of verlaten bedrijfsruimten en de VERKOPER verklaart dat hij hiervan (geen) kennis heeft gekregen.

5. Recht van voorkoop

5.1. Het verkochte goed is (niet) onderworpen aan het voorkooprecht ingesteld door artikel 85 van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) (zie in verband hiermee de Bijlage).

De eigenaar is gehouden de toekomstige koper kennis te geven van gelijk welk voorkooprecht dat zou wegen op het te koop gesteld onroerend goed.

5.2. Het goed ligt (niet) binnen een perimeter die onderworpen is aan een voorkooprecht ingesteld door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de VERKOPER verklaart dat hij in verband hiermee (geen) kennisgeving heeft ontvangen (zie in verband hiermee de Bijlage).

5.3. De VERKOPER brengt de KOPER ook op de hoogte van de eventuele toepassing van artikel 12 van het Vlaams decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (zie in verband hiermee de Bijlage).

5.4. Het verkochte goed is (niet) onderworpen aan het voorkooprecht ingesteld door de artikelen 37 en volgende van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (21 oktober 1997).

5.5. Indien het goed aan een voorkooprecht is onderworpen, wordt deze verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van dit recht.

6. Stookolietanks

Het goed bevat een / geen stookolietank.

Bevat het goed een dergelijke tank, dan bezorgt de VERKOPER het eenvormigheidscertificaat aan de KOPER. De VERKOPER verklaart dat hij de dienst AMINAL van het Vlaams Gewest kennis heeft gegeven van de plaatsing wanneer het gaat om een tank met een opslagcapaciteit van minder dan

5.000 liter of het College van Burgemeester en Schepenen wanneer het gaat om een tank met een inhoud die gelijk is aan of groter dan 5.000 liter en kleiner dan 20.000 liter.

7. Elektrische installatie

De VERKOPER verklaart zich te schikken naar artikel 3 van het koninklijk besluit van 10 maart 1981, dat bepaalt dat de elektrische installaties die vóór 1 oktober 1981 in dienst zijn gesteld bij een eigendomsoverdracht door een erkend orgaan moeten worden gecontroleerd wanneer de installatie niet wordt gedekt door een conformiteitsverslag dat is gebaseerd op het Algemeen Reglement Elektriciteitsinstallaties (A.R.E.I.).

8. Energieprestatiecertificaat

De VERKOPER bezorgt het vereiste energieprestatiecertificaat (zie ook de Bijlage).

9. Voldoende band met de gemeente

De KOPER is op de hoogte van het feit dat hij in overeenstemming met de artikelen 5.1.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid het bewijs moet leveren van een voldoende band met sommige gemeenten (zie in verband hiermee de Bijlage).

10. Integraal waterbeleid

DE VERKOPER verklaart dat het goed volledig of gedeeltelijk / niet volledig of gedeeltelijk gelegen is :

1° in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

WOONCODE

De VERKOPER verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten tot op heden niet het voorwerp is geweest van een recht van openbaar beheer zoals bedoeld in artikel 90 §1 van de Vlaamse Wooncode.

TIJDELIJKE OF MOBIELE BOUWPLAATSEN

De VERKOPER verklaart dat het goed (niet) het voorwerp is geweest van werkzaamheden bedoeld in het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

In bevestigend geval bezorgt hij aan de KOPER, uiterlijk op de datum van de authentieke akte die deze verkoop vaststelt, het vereiste postinterventiedossier dat conform de bepalingen van dit besluit wordt samengesteld. Het postinterventiedossier is het dossier dat alle voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee rekening moet worden gehouden bij eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

KOSTEN

De KOPER, die zich daartoe verbindt, draagt benevens de prijs gelijk welke kosten en heffingen en het ereloon van de notaris die uit deze verkoop voortvloeien, met inbegrip van de inventaris- en opmetingskosten indien daar reden toe is of die hij bestelt.

De KOPER betaalt aan de eventuele syndicus de kosten terug die worden gemaakt om aan de instrumenterende notaris de bij wet bedoelde gegevens betreffende de mede-eigendom te bezorgen, indien deze kosten niet worden gedragen door de vereniging van de mede-eigenaars.

Bovendien draagt de KOPER de volgende kosten:

PRIJS

Deze verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor de prijs van, die als volgt betaalbaar is:

- bij de ondertekening van deze overeenkomst, ten belope van het bedrag van als voorschot dat de VERKOPER verklaart van de KOPER te hebben ontvangen in de vorm van een cheque nr.;
- bij het verlijden van de authentieke akte, ten belope van het saldo, d.i.

NOTARISSEN

De partijen, die behoorlijk kennis hebben gekregen van het feit dat zij het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder extra kosten, hebben aangewezen om de authentieke akte op te maken die deze verkoop zal vaststellen:

- Voor de VERKOPER: Meester
- Voor de KOPER: Meester

De partijen verbinden zich ertoe om voor de ondertekening van de authentieke verkoopakte uiterlijk binnen de maanden vanaf de datum van deze overeenkomst of vanaf de vervulling van alle eventuele opschortende voorwaarden voor een notaris te verschijnen.

SANCTIES

Wordt de authentieke akte niet getekend op de vastgestelde datum, dan kan de gerechtigde partij, na een ingebrekestelling via een bij de post aangetekend schrijven aan de in gebreke blijvende partij waarop gedurende 15 dagen niet wordt gereageerd:

- hetzij de ontbinding van de verkoop eisen en een bedrag ontvangen gelijk aan 15 procent van de verkoopprijs bij wijze van schadevergoeding, na aftrek of na terugbetaling van het door de KOPER betaalde voorschot, onverminderd de terugbetaling van alle gemaakte kosten en bovenop de in gemeen recht erkende vergoedingen;
- hetzij de uitvoering van de verkoop in rechte vervolgen. In dit geval is de in gebreke blijvende partij een interest van 12% per jaar op de verkoopprijs verschuldigd totdat de authentieke akte wordt gesloten.

WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering en, algemeen, voor ieder vervolg op deze overeenkomst, kiest elke partij woonst in haar eigen woning en met betrekking tot een partij die zich buiten het Belgische grondgebied bevindt, in het kantoor van haar notaris en, bij gebrek daaraan, in het kantoor van de notaris van de andere partij.

ARBITRAGE

De partijen gaan er vanaf heden mee akkoord om elk geschil dat tussen hen kan ontstaan snel en via een eenvoudige procedure op te lossen. Bijgevolg wordt elk geschil betreffende deze overeenkomst en al haar gevolgen beslecht door de Kamer van Arbitrage en Bemiddeling (info@arbitrage-mediation.be – www.arbitrage-mediation.be), in overeenstemming met haar reglement.

VASTGOEDMAKELAAR

Deze verkoop werd gesloten via het vastgoedkantoor

REGISTRATIERECHTEN

De partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de fiscale verplichting die ze moeten naleven en die erin bestaat dat ze deze verkoopovereenkomst moeten laten registreren binnen de vier maanden na de ondertekening daarvan (of na het vervullen van de daarin opgenomen opschortende voorwaarden), voor zover de authentieke akte niet binnen deze termijn wordt getekend.

In voorkomend geval verklaart de KOPER dat hij de formaliteiten voor het verkrijgen van de belastingvermindering of fiscale korting, respectievelijk bedoeld in de artikelen 46 bis en 53 van het Wetboek der Registratie-, hypotheek- en griffierechten, ten laatste op de uiterste registratiedatum zal vervullen of door zijn notaris zal laten vervullen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Gedaan te, op,
in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn die een afzonderlijk belang hebben. Elke partij erkent haar exemplaar te hebben ontvangen.

DE KOPER

DE VERKOPER

Bijlage die volledig deel uitmaakt van de overeenkomst

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Vlaamse codex ruimtelijke ordening – art. 4.2.1.:

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

a) het optrekken of plaatsen van een constructie;

b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2 van het bosdecreet van 13 juni 1990, ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15° van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtcreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

AS-BUILTATTEST

Vlaamse codex ruimtelijke ordening: art. 4.2.7.

Een as-builtattest is een attest waarin wordt verklaard dat handelingen betreffende een constructie of een gebouwencomplex niet of slechts marginaal afwijken van de plannen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning of de melding.

BODEMVERONTREINIGING – artikels 101, 102, 103, 104, 109, 113 en 115 van het decreet van 27 oktober 2006. Relevant uittreksels betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Art. 101. Voor het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden moet de overdrager of desgevallend de gemandateerde bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerver. Het bodemattest wordt afgeleverd binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Als de aanvraag betrekking heeft op een risicogrond wordt het bodemattest afgeleverd binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest. In alle akten betreffende de overdracht van gronden, neemt de instrumenterende ambtenaar de verklaring van de overdrager of desgevallend de gemandateerde op dat de verwerver voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest. De instrumenterende ambtenaar neemt tevens de inhoud van het bodemattest in de akte op.

Art. 102. § 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd.

§ 2. Het oriënterend bodemonderzoek wordt uitgevoerd op initiatief en op kosten van de persoon, vermeld in artikel 29 of 30.

Art. 103. De overdrager of desgevallend de gemandateerde meldt aan de OVAM zijn bedoeling om tot de overdracht over te gaan. Op straffe van onontvankelijkheid voegt hij bij de melding een verslag van het oriënterend bodemonderzoek of een verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek. De melding moet, op straffe van niet-ontvankelijkheid, gedaan worden met een volledig ingevuld, gedagtekend en ondertekend meldingsformulier voor overdracht.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen betreffende de modaliteiten van de melding van overdracht.

Art. 104. § 1. Als de OVAM op basis van het oriënterend bodemonderzoek, vermeld in artikel 102, van oordeel is dat er duidelijke aanwijzingen zijn dat een risicogrond is aangetast door een nieuwe bodemverontreiniging die

de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden, maant de OVAM binnen een termijn van zestig dagen na ontvangst van de ontvankelijke melding van overdracht de overdrager of in voorkomend geval de gemandateerde aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

Als de OVAM niet binnen de termijn van zestig dagen heeft aangemaand, kan de overdracht plaatsvinden, met behoud van de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van deze titel later toe te passen.

§ 2. Als de OVAM op basis van het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of het grondeninformatieregister van oordeel is dat de bodemsaneringsnormen overschreden zijn, kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer de overdrager of desgevallend de gemandateerde :

1° een bodemsaneringsproject of een beperkt bodemsaneringsproject heeft opgesteld en hiervoor een conformiteitsattest werd afgeleverd;

2° jegens de OVAM de verbintenis heeft aangegaan de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren;

3° financiële zekerheden heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering van de verbintenis, vermeld in 2°. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop deze financiële zekerheden worden gesteld.

De verplichting om de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren moet voldaan worden overeenkomstig de voorwaarden van de eenzijdige verbintenis, vermeld in het eerste lid, 2°.

§ 3. Als de bodemverontreiniging omwille van haar bijzondere aard niet aan bodemsaneringsnormen kan worden getoetst, zijn de bepalingen van dit artikel van overeenkomstige toepassing als er een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Art. 113. In geval van gemengde bodemverontreiniging wordt conform artikelen 26 en 27 bepaald welke bepalingen van deze afdeling van overeenkomstige toepassing zijn.

Art. 115. § 1. In afwijking van de bepalingen van artikelen 104, § 2, en 109, § 2, kan de overdracht toch plaatsvinden op voorwaarde dat de versnelde overdrachtsprocedure, vermeld in § 2 tot en met § 5, wordt nageleefd.

§ 2. De overdrager of de gemandateerde of de persoon, die de verplichtingen om tot overdracht van risicoground te kunnen overgaan heeft overgenomen krachtens artikel 114, en de verwerfer melden samen aan de OVAM hun bedoeling om de versnelde overdrachtsprocedure toe te passen.

Zij voegen bij deze melding de volgende documenten :

1° het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, voor zover de OVAM daarvan nog niet in het bezit is;

2° een kostenraming van de bodemsanering en de eventuele nazorg, opgemaakt door een bodemsaneringsdeskundige;

3° een schriftelijke verklaring van een andere bodemsaneringsdeskundige die optreedt in opdracht van de verwerfer, dat hij akkoord gaat met de bevindingen van het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, vermeld in 1°, en de kostenraming, vermeld in 2°.

§ 3. Binnen een termijn van zestig dagen na de ontvangst van alle documenten, vermeld in § 2, spreekt de OVAM zich uit over de conformiteit van het bodemonderzoek en het verzoek tot toepassing van de versnelde overdrachtsprocedure.

Als de OVAM zich niet binnen de termijn van zestig dagen heeft uitgesproken, kan de overdracht plaatsvinden, met behoud van de mogelijkheid om de andere bepalingen van dit decreet later toe te passen.

§ 4. Als uit het verslag van beschrijvend bodemonderzoek, uit het verslag van oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek of uit het grondeninformatieregister blijkt dat de grond is aangetast door een nieuwe bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt, door een ernstige historische bodemverontreiniging of door een gemengde bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt dan wel een ernstige bodemverontreiniging vormt naargelang de toepasselijke regeling krachtens de bepalingen van artikel 27, kan de overdracht niet plaatsvinden vooraleer de verwerfer :

1° jegens de OVAM de verbintenis heeft aangegaan om een bodemsaneringsproject op te stellen en de verdere bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren;

2° financiële zekerheden heeft gesteld tot waarborg van de uitvoering van zijn verplichtingen overeenkomstig 1°. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop deze financiële zekerheden worden gesteld.

De verplichting om de bodemsanering en de eventuele nazorg uit te voeren, moet voldaan worden overeenkomstig de voorwaarden van de eenzijdige verbintenis, vermeld in het eerste lid, 1°.

(...)

RECHT VAN VOORKOOP

Artikel 85 van het Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) :

§ 1. De (VMSW), de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over een recht van voorkoop op de woningen waaraan ze renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van artikel 18, § 2, en 90.

Onverminderd het eerste lid, krijgen de (VMSW), (het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992,) de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op

1° een woning die is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of] op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, § 1, van het Heffingsdecreet ;

2° de woning, bedoeld in artikel 19, 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. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 86, eerste lid), hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

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;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers 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 vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

§ 4. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %, kunnen de VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen het recht op voorkoop vermeld in § 1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid jaarlijks vast.

De VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de VMSW of de socialehuisvestingsmaatschappijen af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dat recht van voorkoop.

Vlaamse codex ruimtelijke ordening: relevant uittreksels van het artikel 2.4.1.

Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid.

Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan de Vlaamse Grondenbank verzoeken om in hun naam en voor hun rekening en binnen de door hen gestelde voorwaarden, het recht van voorkoop uit te oefenen bij verkoop van onroerende goederen die gelegen zijn in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het recht van voorkoop geldt, worden aangeduid.

Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones welk bestuur, intercommunale, instelling of erkende vennootschap begunstigd is met het voorkeepsrecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt het ruimtelijk uitvoeringsplan een rangorde.

De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkeepsrecht geldt, worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit. Dit gebeurt op basis van de kadastrale gegevens. De brief vermeldt de adressen van de instantie of instanties die moeten aangeschreven worden voor een eventueel aanbod van het voorkeepsrecht.

(...)

De overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt waarin een zone wordt aangegeven waar een voorkeepsrecht geldt, bepaalt in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf de geldingsduur van het voorkeepsrecht. De termijn waarbinnen het voorkeepsrecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. Deze kan evenwel niet meer bedragen dan 15 jaar. Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkeepsrecht geldt, kan het voorkeepsrecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiddingen te gebeuren.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

Relevant uittreksels van het artikel 12 van het vlaamse decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid :

§1. Onverminderd de bepalingen die andere rechtspersonen ter zake een recht tot voorkoop verlenen, heeft het Vlaamse Gewest een recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die samenhangen met een waterweg behorende tot haar bevoegdheid. Dit recht van voorkoop is niet van toepassing op onroerende goederen van het openbaar of privaat domein van de federale overheid en van andere gemeenschappen en gewesten.

(...)

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.

De Vlaamse Grondenbank heeft een recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die niet samenhangen met waterwegen.

Het waterbeheerplan vermeldt bij de afbakening van een oeverzone of overstromingsgebied de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is de begunstigde in het geval de begunstigde een waterwegbeheerder is. Is de initiatiefnemer een waterloopbeheerder van onbevaarbare waterlopen dan is in dit geval de Vlaamse Grondenbank de begunstigde.

De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

§ 2. Het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het stroomgebiedbeheerplan, het bekkenbeheerplan of het deelbekkenbeheerplan waarin de oeverzones en overstromingsgebieden worden afgebakend.

Dit recht doet geen afbreuk aan de regelingen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al bestaan over het recht van voorkoop en die steeds voorrang hebben. De Vlaamse regering kan de nodige maatregelen nemen om in het geval het recht van voorkoop wordt uitgeoefend op een verpacht perceel, een vrijwillige grondruil mogelijk te maken. Voor die gronden kan slechts een einde worden gemaakt aan de lopende pacht bij het verstrijken van de pachtperiode zoals voorzien in artikel 7, 9°, van de Pachtwet, tenzij de pachter vroeger of vrijwillig afstand doet van zijn pachtrecht.

Relevant uittreksels van artikel 37 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu :

§ 1. De Vlaamse grondenbank heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen :

1° in het VEN, met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse Regering;

2° in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het VEN;

3° in een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het IVON;

4° in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

(...)

De onroerende goederen die verworven worden door uitoefening van het voorkeurecht in het VEN en in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone, worden in de regel aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat.

§ 4. De Vlaamse regering kan de nodige maatregelen nemen om in geval het voorkeurecht wordt uitgeoefend op een verpacht perceel een vrijwillige grondruil mogelijk te maken.

Voor voormelde gronden kan slechts een einde gemaakt aan de lopende pacht bij het verstrijken van elke pachtperiode zoals voorzien in artikel 7, 9° van de pachtwet tenzij de pachter vroeger afstand doet van zijn pachtrecht.

§ 5. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkeurecht.

§ 6. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten is van toepassing op dit recht van voorkeurecht.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De eigenaar van een residentieel gebouw of wooneenheid die al over een geldig energieprestatiecertificaat bij de bouw beschikt en dat slaat op het hele gebouw of de ganse wooneenheid, kan dat energieprestatiecertificaat gebruiken.

VOLDOENDE BAND MET DE GEMEENTE

Het gaat om de goederen gelegen in een woonuitbreidingsgebied dat deel uitmaakt van een van de gemeenten die de Vlaamse regering aanwijst. De voorwaarde van de 'voldoende band' is ook toepasbaar wanneer de gemeente die op de lijst voorkomt in het arrondissement Brussel-Halle-Vilvoorde ligt en het bewuste terrein of de bewuste constructie het voorwerp uitmaakt van een planologische afwijking, hervorming of vervanging van artikel 8, § 2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend of ingevoerd in het kader van een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet. In dit laatste geval echter mag de planificerende overheid daarvan op gemotiveerde wijze afwijken. Op grond van een gemeentelijk reglement kan een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde eveneens van toepassing verklaren ten aanzien van gronden en de daarop opgerichte constructies in gedeelten van door het bestemmingsplan afgebakende woongebieden respectievelijk in gedeelten van verkavelingen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt niet:

1° in het geval van een gedwongen overdracht;

2° indien de overdracht geschiedt op grond van een krachtens decreet vastgesteld toewijzingsreglement;

3° indien de overdracht geschiedt aan een natuurlijke of rechtspersoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, bouwt, overdraagt of verhuurt, in zoverre deze overdracht gericht is op de ontwikkeling van een verkavelings- of bouwproject, en met dien verstande dat de bijzondere overdrachtsvoorwaarde wél geldt ten aanzien van het overdragen, in de zin van het tweede lid, van onroerende goederen binnen dat verkavelings- of bouwproject;

4° indien de overdracht geschiedt aan een sociale woonorganisatie, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt, definitief en zonder dat zij kan worden hernieuwd, na twintig jaar vanaf het ogenblik waarop de initieel aan de voorwaarde onderworpen overdracht vaste datum heeft verkregen.

De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt tevens ten aanzien van die gronden die blijkens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" zullen worden gebracht.

Een persoon beschikt over een voldoende band met de gemeente indien hij voldoet aan één of meer van volgende voorwaarden:

1° gedurende ten minste zes jaar onafgebroken woonachtig zijn geweest in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, op voorwaarde dat deze eveneens voorkomt op de lijst, vermeld in artikel 5.1.1;

2° op de datum van de overdracht werkzaamheden verrichten in de gemeente, voor zover deze werkzaamheden gemiddeld ten minste een halve werkweek in beslag nemen;

3° op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.

Lijst van de gemeenten bedoeld door de Vlaamse regering om de ‘voldoende band met de gemeente’ te bewijzen (Arr. VI. Reg. 22.06.2012):

Aartselaar, Antwerpen, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Berlaar, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Denderleeuw, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel, Edegem, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart, Hoogstraten, Hove, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lint, Machelen, Mechelen, Meise, Melle, Merelbeke, Middelkerke, Mortsel, Nazareth, Niel, Nieuwpoort, Oostende, Oud-Heverlee, Overijse, Ravels, Rumst, Schelle, Schoten, Sint-Genesius-Rode, Sint-Katelijne-Waver, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Turnhout, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zuienkerke.